

VERKOOPSVOORWAARDEN – (...)

(...)

Het jaar **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.**

Op **ZEVENTIEN JULI.**

Ga ik, **Thibault DECLERCK**, notaris met standplaats te Lichtervelde, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop (...) op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen (...).

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 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

Elke partij bevestigt rechts- en handelingsbekwaam te zijn, en bijgevolg:

- bekwaam zijn en rechtsgeldig optreden,
- niet onder bewind te staan of onder enige andere rechtelijke beschermingsmaatregel,
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap, **behoudens** (...),
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld of zich binnen het toepassingsgebied van de wet op de continuïteit van ondernemingen te bevinden,
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en niet de intentie te hebben dit te doen.

PROCEDURE

(...)

VERKOOPSVOORWAARDEN

NA DEZE UITEENZETTING heb ik, notaris, de verkoopsvoorwaarden inzake de verkoop op uitvoerend onroerend beslag van de hierna beschreven goederen opgesteld, in toepassing van (...).

De in- en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagenen worden hierna ten minste een maand vóór het eerste bod wordt uitgebracht bij deurwaardersexploit aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij daarvan schriftelijk ontslag geven.

(...)

Indien de verkoopsvoorwaarden het voorwerp uitmaken van bezwaren, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de ondergetekende notaris binnen de acht dagen na de aanmaning. Indien dat het geval is, wordt de verkoop opgeschort en stelt ondergetekende notaris daarvan een proces-verbaal op dat wordt voorgelegd aan de beslagrechter.

Indien er geen bezwaren worden geformuleerd over de verkoopsvoorwaarden binnen voormelde termijn, zijn deze voorwaarden definitief geworden en zal er overgegaan worden tot het voeren van de publiciteit.

(...)

Vervolgens stelt ondergetekende notaris, het kohier van lasten en voorwaarden op, waaronder, in uitvoering van hoger vermelde beschikking, overgegaan zal worden tot de openbare verkoping van nabeschreven onroerend goed overeenkomstig de bepalingen van (...).

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

Statiestraat 92A

8810 Lichtervelde

Telefoon: 051 / 72 20 64

E-mail: henry.declerck@belnot.be

Beschrijving van het onroerend goed

■ KAVEL A

Gemeente LICHTERVELDE – Enige afdeling

Een woonhuis, op en met grond en toebehoren, staande en gelegen aan de Pastoor Denyslaan 70, volgens titel gekend ten kadaster sectie F, deel van nummer 454/A, met een oppervlakte van zes are vierennegentig centiare (6a 94ca), en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie F, nummer **451P P0000**, met een zelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd KI: achthonderdzevenenzeventig euro (€ 877,00).

Zijnde lot 11 van de aldaar gelegen verkaveling, zoals hierna gemeld.

Plan

Voorschreven goed is afgeschetst, onder lot elf, op een grondplan, opgemaakt door de heer Feryn Jozef, landmeter, te Lichtervelde, op 22 november 1995, welk grondplan gevoegd werd bij de akte verkoop van lot twaalf uit de hierna vermelde verkaveling, verleden voor notaris WaÛters Marc te Lichtervelde op 28 februari 1996, overgeschreven.

■ **KAVEL B**

Gemeente LICHTERVELDE – Enige afdeling

In een appartementsgebouw, op en met grond, staande en gelegen aan de Neerstraat 24 (doch in werkelijkheid gekend als Neerstraat 22-24), volgens titel gekend ten kadaster sectie F, nummer 279/D, groot vier aren zeven en veertig centiaren (4a 47ca) en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie F, nummer **279D P0001**, met een oppervlakte van vier are zevenenveertig centiare (4a 47ca) (met kadastrale aard “bebouwde oppervlakte (gewoon)”), en nummer **en 279D P0002**, zonder oppervlakte (met kadastrale aard “gemene delen appartementsgebouw”).

Bestaande uit volgende privatieve delen:

1. De KANTOORRUIMTE gelegen op het gelijkvloers, gekend ten kadaster sectie F, nummer 0279DP0005, met als kadastrale beschrijving “HA.GV/KANTOORRUIMTE/” en met kadastrale ligging “Neerstraat 24”, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

Het volledig gelijkvloers van het gebouw, evenals de volledige kelder en de garages, met uitzondering van de traphal in het hoofdgebouw leidende naar de appartementen op de eerste en tweede verdieping;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vier duizend acht honderd veertig/tien duizendsten (4.840/10.000sten) in mede-eigendom en onverdeeldheid in de gemene delen van het gebouw, dus niet in de grond.

Niet-geïndexeerd KI: duizend achteventig euro (€ 1.058,00).

2. Het APPARTEMENT nummer EEN gelegen links van het gebouw (kijkende vanop straat naar het gebouw) op de eerste en de tweede verdieping, gekend ten kadaster sectie F, nummer 0279DP0003, met als kadastrale beschrijving “A1.2/L/NUMMER EEN/” en met kadastrale ligging “Neerstraat 24”, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

° op de eerste verdieping: inkom met vestiaire, toilet, eetkamer met keuken, berging, trap naar de tweede verdieping, woonkamer met terras met berging;
° op de tweede verdieping: hall, drie slaapkamers, badkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twee duizend vijf honderd tachtig/tien duizendsten (2.580/10.000sten) in mede-eigendom en onverdeeldheid in de gemene delen van het gebouw, dus niet in de grond.

Niet-geïndexeerd KI: zeshonderdenzeven euro (€ 607,00).

3. Het APPARTEMENT nummer TWEE gelegen rechts van het gebouw (kijkende vanop straat naar het gebouw) op de eerste en de tweede verdie-

ping, gekend ten kadaster sectie F, nummer 0279DP0004, met als kadastrale beschrijving "A1.2/R/NUMMER TWEE/" en met kadastrale ligging "Neerstraat 24", bestaande uit:

- **in privatieve en uitsluitende eigendom:**

- ° op de eerste verdieping: inkom met vestiaire, toilet, woonkamer met trap naar de tweede verdieping, eetkamer met keuken en terras, berging;
- ° op de tweede verdieping: hall, drie slaapkamers, badkamer.

- **in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

Twee duizend vijf honderd tachtig/tien duizendsten (2.580/10.000sten) in mede-eigendom en onverdeeldheid in de gemene delen van het gebouw, dus niet in de grond.

Niet-geïndexeerd KI: vijfhonderdachtenzeventig euro (€ 578,00).

BASISAKTE – PLANNEN.

Het onroerend complex en zijn privatieven (waartoe voormelde goederen van kavel B behoren) werden juridisch tot stand gebracht door de grond en de op te richten bouwwerken te onderwerpen aan het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen bij akte verleden voor notaris Henry Declerck te Lichtervelde op 17 januari 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 31 januari 2008 onder formaliteitsnummer 62-T-31/01/2008-01805.

De oorspronkelijke indeling van dit gebouw blijkt uit twee plannen, die opgemaakt zijn door enerzijds architect Dedene Rik te Lichtervelde voor wat betreft het gelijkvloers (plan één) en door architect Missinne Bernard te Lichtervelde voor wat betreft de twee appartementen (plan twee), die aan de oorspronkelijke basisakte gehecht zijn.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- voor KAVEL A: **DRIEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 325.000,00).**

- voor KAVEL B.1: **HONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00).**

- voor KAVEL B.2: **HONDERDDRIEËNDERTIGDUIZEND EURO (€ 133.000,00).**

- voor KAVEL B.3: **HONDERDDERTIGDUIZEND EURO (€ 130.000,00).**

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 16 november 2026 om 13:00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 24 november 2026 om 13:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 27 november 2026:

- voor KAVEL A om 14:30 uur.
- voor KAVEL B.1 om 15:00 uur.
- voor KAVEL B.2 om 15:30 uur.
- voor KAVEL B.3 om 16:00 uur.

Publiciteit - bekendmaking

Er wordt vermeld dat gedurende een viertal weken die aan de biedingen voorafgaan, publiciteit wordt gevoerd door de plaatsing van een verkoopbord aan het pand, inlassingen van deze verkoop worden opgenomen in een regionaal advertentieblad, namelijk het Notarisblad voor West-Vlaanderen van Notaris.be, op Zimmo en/of Immovlan en/of Immoweb en via Biddit.be.

Bezoeken

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

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”

Beschrijving van het onroerend 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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening behoren, 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 zakelijke 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 ingentreding 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.

Het voormeld onroerend goed is niet verhuurd, noch verpacht.

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(den) zijn.

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

De verkoper verklaart:

1) dat geen enkele pachter een decretaal of wettelijk recht van voorkoop heeft op voormeld goed, noch een wettelijk of decretaal 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.

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

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 ingenottreding 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, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

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 hierna vermeld.

Kavel A

1) Voormelde akte, verleden voor Meester Marc Waûters, notaris met standplaats te Lichtervelde, op 6 mei 1996, vermeldt woordelijk het volgende, met in voorkomend geval verklaringen tussen haakjes:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt gedaan en aanvaard onder de volgende bijzondere voorwaarden, die door de betrokken partijen worden aanvaard :

Artikel een : Handel en diensten

De WIH verbindt zich ertoe dienstverlenende activiteiten en/of zelfstandige beroepen die niet onderworpen zijn aan de verkrijging van een handelsregister te gedogen onder hiernavermelde voorwaarden :

1) De absoluut enige toegelaten publiciteit is een naamplaat van maximum twintig vierkante decimeter oppervlakte, bevestigd aan de woning of aan de afsluiting van de voortuin.

2) De woning dient gebouwd te worden volgens de voorschriften van het goedgekeurd verkavelingsplan.

Er zullen nooit afwijkingen worden toegestaan die tot doel hebben de activiteiten uiterlijk aan te tonen of te accentueren.

3) De voortuinstrook dient te worden aangelegd conform de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften.

Het aldaar parkeren of stationeren van wagens met uitzondering van de toegangstrook tot de garage, is verboden.

4) Het uitoefenen van de activiteiten mag onder geen enkel voorwaarde geur-, lawaai-, milieu- of enige andere hinder veroorzaken.

5) Het stapelen of etaleren van goederen mag enkel gebeuren binnen de woning en dient onzichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.

6) In de woning mag geen uitstalraam worden geplaatst.

7) De inrichting van een winkel is niet toegelaten.

8) Bijaldien de kopers de voorwaarden niet eerbiedigen, zullen zij in gebreke worden gesteld bij een aangetekend schrijven met de eis om binnen de veertien dagen te voldoen aan de contractuele voorwaarden.

Zo hieraan niet tijdig wordt voldaan is de WIH gerechtigd op een vergoeding van duizend frank daags tot wanneer aan alle voorwaarden is voldaan.

Artikel twee

Voor de uitoefening van eender welke activiteit die niet in artikel een is voorzien, dient de expliciete toelating van de WIH bekomen die zal oordelen en gebeurlijk haar voorwaarde(n) zal stellen. deze voorwaarde(n) zullen worden vastgelegd in een onderhandse overeenkomst.

Wordt in afwijking van het eerste lid toch in de woning een handel of nijverheid geëxploiteerd zonder toestemming van de WIH, dan zijn de kopers verplicht, binnen een door de verkoper vast te leggen termijn, het gebouw en het gebruik ervan aan te passen en het in te richten zodat het zal voldoen aan de voorschriften vastgelegd in de koopakte van deze grond en meer specifiek in artikel een.

Artikel drie : Wederverkoop

De kopers verbinden er zich toe :

a) het onbebouwde perceel niet te vervreemden;

b) de bebouwde grond met de woning enkel te verkopen vanaf het einde van het vijfde jaar na de eerste bewoning indien de woning is voltooid en bewoond binnen de vijf jaar na de grondaankoop of in alle andere gevallen vanaf het elfde jaar na de grondaankoop;

c) er mogen geen zakelijke rechten toegekend worden die de splitsing van het eigendomsrecht inhouden, zoals erfpacht, recht van opstal, enzovoort.

Artikel vier

De kopers verbinden er zich toe de bouw van de woning te voltooien en deze zelf te betrekken binnen de vijf jaar na aankoop van de grond. Bovendien is er een verbod tot verhuring van de woning gedurende vijf jaar nadat zij voor de eerste maal betrokken werd.

Indien de kopers aan één van deze voorwaarden niet voldoen, zullen zij aan de WIH een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan vijf procent van de oorspronkelijke aankoopprijs van de grond.

De datum waarop de woning betrokken wordt dient minstens tien dagen vooraf per aangetekende brief aan de verkoper te worden meegedeeld.

Artikel vijf

Indien de voorwaarden bedongen in de vorige artikelen niet worden opgevolgd, dan is de verkoper gemachtigd maatregelen en sancties te treffen ter vrijwaring van de correcte uitvoering van de overeenkomst.

Deze maatregelen en/of sancties zijn :

a) Zo in afwijking van artikel drie a), de kopers of hun rechthebbenden toch het onbebouwde perceel vervreemden zonder toestemming van de WIH (zelfs ten kosteloze titel), dan is de verkoop van rechtswege ontbonden. Deze maatregel zal voor niet geschreven worden gehouden ten aanzien van elke kredietinstelling, die onder welke vorm ook kredieten zou hebben toegestaan of zal toestaan aan de kopers of aan hun erfgenamen en rechtverkrijgers ten welke titel ook, voor de aankoop van de grond, ingeval zij er zich toe genoopt zou zien over te gaan tot de tegeldemaking van het geheel of van een deel van het aan de kopers verkocht goed, hetzij door middel van openbare, hetzij door middel van onderhandse verkoop tot invordering van de bedragen (in hoofdsom, renten en kosten) , die haar volgens de tot stand gekomen kredietovereenkomsten verschuldigd zijn.

b) Zo in afwijking van artikel drie b) de kopers toch het bebouwde perceel vervreemden zonder de toestemming van de WIH, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

Ten aanzien van de kredietinstellingen geldt hetgeen hiervoor vermeld werd onder artikel vijf a) .

De kredietinstelling en de kopers dienen in ieder geval één maand voor de gebeurlijke doorverkoop van het perceel mededeling hierover te geven aan de verkoper.

De voorwaarden moeten opgelegd worden aan de kopers bij elke nieuwe verkoop. Indien de WIH instemt met de wederverkoop is een vergoeding verschuldigd van vijf procent van de aankoopprijs.

Artikel zes

De kopers zullen de verkoper niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten der afsluitingen die zij oprichten tussen het door hen aangekochte goed en de eigendommen die aan de verkoper nog toebehoren.

Artikel zeven

Bij wijze van erfdiensbaarheid zijn de kopers ertoe gehouden, zichzelf, alsook hun erfgenamen en rechtsopvolgers, ten allen tijde aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen toe te laten de nutsvoorzieningen die zouden kunnen aangelegd zijn op het perceel binnen de bouwvrije strook, te benaderen, te onderhouden of te herstellen.

Artikel acht

Bij de inplanting van de woning moeten de kopers rekening houden met de palen van de openbare verlichting, waterhydranten en de TV- en FM-distributiekastjes. Indien deze nog niet geplaatst zijn dienen de kopers terzake het inplantingsplan van de palen voor openbare verlichting en de distributiekastjes te raadplegen bij de gemeente of bij de WIH.

Indien kastjes of palen verplaatst moeten worden op verzoek van de kopers zal dit gebeuren ten hunnen laste.

Artikel negen

Het is de kopers verboden propaangas te gebruiken voor huishoudelijk gebruik en/of huishoudelijke verwarming.

Artikel tien

De kopers verbinden er zich uitdrukkelijk toe de strook openbaar domein tussen de boordsteen en hun eigendom uitsluitend met gras te bezaaien en te onderhouden.

Deze verbintenis vervalt wanneer ooit een voetpadverharding zou worden aangelegd en wordt alsdan vervangen door de verplichting de niet-verharde gedeelten van bedoeld openbaar domein te bezaaien met gras en te onderhouden.

Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven zal dit gebeuren door de gemeente, op kosten van de kopers.

Artikel elf

Bij de uitvoering van bouwwerken mag er geen schade worden aangebracht aan de wegen en het openbaar domein. Indien deze er toch is, dient zij hersteld te worden door de kopers.

Wanneer zij in gebreke blijven zal de verkoper of de gemeente zelf de herstelwerken uitvoeren op kosten van de kopers.

Artikel twaalf

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater en regenwater mogen de kopers alleen en uitsluitend gebruik maken van de aangebrachte wachtbuis ter hoogte van hun perceel die rechtstreeks uitmondt in de riolering. Bij de opmaak van het bouwplan dient de koper hiervoor de technische dienst van de gemeente te raadplegen, die eveneens bij het aansluiten dient verwittigd te worden om toezicht te kunnen houden op de uitvoering van deze werken.

Aansluitingen die niet aan deze voorschriften voldoen zullen door toedoen van de gemeente of de WIH verwijderd en heraangelegd worden voor rekening van de kopers of hun rechtsopvolgers."

De koper verklaart daarvan kennis te hebben.

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.

2) *Ondergetekende notaris liet de West-Vlaamse Intercommunale (WVI), zijnde de rechtsopvolger van de WIH, weten dan voornoemde partijen het voormelde goed wensen te verkopen.*

Bij mail van 7 februari 2025, deelde de WVI het volgende mee:

"Ik mocht in goede orde uw schrijven voor dossier vermeld onder rubriek ontvangen.

Ik neem er nota van dat cliënten het onroerend goed gelegen te Lichtervelde, Pastoor Denyslaan 70 wensen te verkopen.

Het goed werd destijds op 6 mei 1996 aangekocht, waarna (...) er een woning hebben opgericht.

Conform de voorwaarden diende de koper de woning gedurende een termijn van 5 jaren zelf te bewonen.

Deze termijn is een vervaltermijn, waardoor deze reeds geruime tijd vervallen is.

Indien de koper het onroerend goed wenst door te verkopen zijn er aldus geen voorwaarden meer van toepassing.

Gezien het perceel bebouwd is en de termijnen bepaald in artikelen van de bijzondere voorwaarden reeds vervallen zijn, dient er geen recht van voorkoop noch goedkeuring tot verkoop aangeboden te worden aan WVI.

Wij gaan dan ook akkoord met de doorverkoop van de woning gelegen te Lichtervelde, Pastoor Denyslaan 70.

De thans geldende stedenbouwkundige voorschriften dienen kopers uiteraard wel steeds na te leven.

Dank om in uw authentieke akte op te nemen dat het onroerend goed in het verleden viel onder bijzondere WVI-verkoopvoorwaarden, doch de termijnen bepaald in die voorwaarden reeds vervallen zijn, en aldus de voorwaarden niet meer van toepassing zijn op huidig onroerend goed."

Op 5 maart 2025 verduidelijkte de WVI voormeld bericht nog verder:

"De voorwaarden met termijnen die reeds verstreken zijn, zijn, samen met hun sancties, niet meer van toepassing, wegens verval van de bedongen termijnen.

De voorwaarden omtrent de bouw van de woning vervallen ook, aangezien het perceel reeds bebouwd is.

De overige voorwaarden blijven van kracht.

Aldus blijven van toepassing:

- Artikel 1 Handel en diensten. Ik mocht hierover nog volgend bericht krijgen: "het uitgangspunt qua nevenactiviteiten is steeds geweest: het is een residentiële woonwijk, diensten/handel kunnen in beperkte mate in de zin dat ze geen extra verkeer/lawaai/geur.... genereren of extra verharding voor parkeren vereisen."

- Artikel 2

- Artikel 3 punt c)

- Artikel 6

- Artikel 7

- Artikel 9

- Artikel 10

- Artikel 12

Indien er op heden afwijkingen op deze artikelen zijn door de thans geldende stedenbouwkundige voorschriften, dienen kopers uiteraard deze na te leven."

De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn, alsook in de rechten en de plichten van de vorige eigenaars te treden.

Kavel B

In een akte verleden voor notaris Desaegher Louis, destijds te Lichtervelde, op 6 april 1944, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Brugge op negentien april nadien boek 7257 nummer 7, vermeldt woordelijk het volgende, met in voorkomend geval verklaringen tussen haakjes:

"Dit goed —alsdan een woonhuis met voormelde oppervlakte voor de twee thans bestaande huizen- wordt overgedragen voor vrij, van voorrechten en hypotheken met al de heerschende en lijdende, zicht en onzichtbare erfdienstbaarheden.

Er is namelijk vroeger en sinds meer dan dertig jaar, jaren met den eigenaar van het huis ten zuiden overeengekomen geweest dat laatstgenoemde eigendom zijn uitgang zal mogen nemen langs den thans overbouwden gang welke met een poortje op de Neerstraat uitkomt en tevens langs dien gang al den zuidkant alle wateren zal mogen afleiden; verder dat den aanpalenden eigenaar dien uitgang mocht overbouwen waarbij de muur vanaf het bebouwde deel opwaarts gemeen werd."

Ondergetekende notaris deelt mee dat deze overbouwzone werd aangeduid als "lot 2" op een plan opgemaakt door de heer Luc Dekien, landmeter-expert van het landmetersbureau METIMO BV, te Roeselare op 31 juli 2024.

De koper verklaart daarvan kennis te hebben.

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 en 2270 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.

Mede-eigendom

Kavel A

Niet van toepassing op deze verkoop.

Kavel B

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het appartementsgebouw wordt beheerst door statuten van mede-eigendom (bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom) en een reglement van interne orde.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn **tegenwerpelijk aan de koper**. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, **een exemplaar** van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

2. Inlichtingen meegedeeld door de verkoper – geen syndicus

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. Gelet op de uitsluiting van de appartementswet, heeft ondergetekende notaris bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen of moeten vervullen.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 § 1 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De partijen worden ten slotte gewezen op de mogelijkheid om af te stappen van de afwijking die voorzien is op de dwingende wetgeving omtrent gedwongen mede-eigendom van gebouwen, aangezien deze uitzondering op grond van artikel 3.84, eerste lid van het Burgerlijk wetboek enkel van toepassing is zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking.

De verkoper verklaart dat hij geen achterstallen verschuldigd is aan de mede-eigendom.

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:

Kavel A

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: bouwen van een woning

Referentie: 36011_1997_106

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/705/B/1996/120

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **21/04/1997**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

(...)

- Verkavelingsvergunning

Beschrijving: wijzigen van verkaveling (aanleg van een zwembad tot 40 m2)

Referentie: 36011_2006_157

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/528/V/386/2

Aard aanvraag: Wijziging

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)

Datum beslissing: 30/03/2007

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Motivering:

Lot informatie:

Nummer: 13

Status: Niet vervallen

Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
verkavelingsvergunning - wijzigen voorschriften

Externe documentatie:

- Verkavelingsvergunning

Beschrijving: verkavelen van grond in 13 loten

Referentie: 36011_1995_136

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/1848/V/386/1

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)

Datum beslissing: **31/08/1995**

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

Verval:

Status: Niet vervallen

Motivering:

Lot informatie:

Nummer: 1

Status: Niet vervallen

Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
verkavelingsvergunning

Nummer: 2

Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 3
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 4
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 5
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 6
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 7
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 8
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 9
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 10
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 11
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 12
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning
 Nummer: 13
 Status: Niet vervallen
 Motivering: 2/3 van kavels vervreemd binnen 10 jaar na afgifte
 verkavelingsvergunning + verkavelingswijziging 386/3

Kavel B

- **Stedenbouwkundige vergunning**

Beschrijving: vervangen uitgangborden "gemeentekrediet" door die van de groep "Dexia"

Referentie: 36011_2000_95

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/202/B/2000/38

Aard aanvraag: Publiciteitsinrichtingen

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **11/04/2000**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

- **Stedenbouwkundige vergunning**

Beschrijving: bouwen van een wisselkantoor met appartementen (na afbraak)

Referentie: 36011_1970_13

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/202/B/1970/85

Aard aanvraag: Nieuw handel

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **12/11/1970**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

- **Stedenbouwkundige vergunning**

Beschrijving: aanbrengen van een raamopening

Referentie: 36011_1999_42

Gemeentelijk dossiernummer: 36011/202/B/1999/39

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **29/03/1999**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

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:

Kavel A

- **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00006_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Roeselare - Tielt

Bestemmingen: woongebieden

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.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=1

- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00006_00001

- **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://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_30000_213_00152_00001

Kavel B

- **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00006_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Roeselare - Tielt

Bestemmingen: woongebieden

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.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=1

- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00006_00001

- **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://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_30000_213_00152_00001

- **Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

Referentie: RUP_36011_214_00002_00001

Beschrijving: RUP Gildhofplein

Bestemmingen: Centrumzone

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 20/11/2008

Externe documentatie:

- https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonder-deel.RUP_36011_214_00002_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=53
- https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonder-deel.RUP_36011_214_00002_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1#page=13
- https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_36011_214_00002_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) of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, 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 16 juli 2026 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

Kavel A

De verkoper verklaart dat de grond van het alhier verkochte goed het lot nummer 11 uitmaakt van een verkaveling, waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Lichtervelde op 31 augustus 1995, met referte stedenbouw 36011/1848/V/386/1 (gewijzigd bij verkavelingsvergunning van 30 maart 2007, met referentie 36011/528/V/386/2).

De verkavelingsakte werd opgemaakt door notaris Marc WaÛters te Lichtervelde op 27 februari 1996, bevattende de vergunning en de stedenbouwkundige voorschriften. Deze akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 25 maart daarna, boek 9272 nummer 1.

De koper verklaart een afschrift van de verkavelingsakte en van de vergunning

te hebben ontvangen en de bepalingen ervan te kennen en te zullen naleven en ontslaat instrumenterende notaris de lasten en voorwaarden ervan te herhalen.

Hij zal dienaangaande gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Kavel B

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).

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.

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 bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed, behoudens hetgeen hierna gemeld.

- 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 eveneens 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 28 november 2025.

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 omgevingsmisdrijf 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.

Voor het geval de onderhandse akte tussen partijen, die deze verkoopakte voorafgaat, niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 of 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wijst ondergetekende notaris minuuthouder 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 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) Bouwovertrredingen

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 van Lichtervelde meldt in voormeld stedenbouwkundig uittreksel niet dat voor voormeld onroerend goed stedenbouwmisdrijven werden vastgesteld, behoudens hetgeen hierna gemeld omtrent kavel A (onder punt 12)) en behoudens hetgeen hierna gemeld omtrent kavel B.

Ingevolge navraag van ondergetekende notaris aan het gemeentebestuur voor wat de goederen aan de Neerstraat betreft, in het bijzonder wat betreft een derde verdieping, boven het linkerappartement, heeft deze laatste op 16 september 2025 het volgende meegedeeld:

“Bijgevoegd het inplantingsplan horend bij de bouwvergunning tot het bouwen van een wisselkantoor met appartementen (na afbraak), goedgekeurd op 12/11/1970 met gem. ref. 85/1970. Op de goedgekeurde plannen was geen 3e verdieping te zien. De trappen waarvan sprake zijn trappen van 1e verdiep naar slaapkamers op 2e verdiep.

De vergunde plannen kunnen ingezien worden, na tel. vastleggen van een afspraak met één van mijn collega's. Daarop kan je zien dat er mogelijks nog vergunningsplichtige constructies aanwezig zijn die niet op de vergunde plannen staan.”

Partijen worden gewezen op de verjaringsregels inzake stedenbouwkundige misdrijven. Evenwel kan dit steeds ter sprake komen zodra partijen een omgevingsvergunning aanvragen.

De koper verklaart hierover voldoende ingelicht te zijn en hier verder zijn zaak van te maken.

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:

Kavel A

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

Weg klasse: Wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen

Weg categorie: Niet van toepassing

Straatnaam:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale erftoegangsweg

Straat naam: Pastoor Denyslaan

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

(...)

- Vergunningstoestand

Beschrijving: Vermoedelijk niet vergunde constructies aanwezig.

- Milieu

- Zoneringsplan

Referentie: 185-4212

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 09/11/2025)

- Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd 09/11/2025)

Ondergetekende notaris deelt ten slotte nog mee dat voormeld onroerend goed sub "kavel A" gelegen is in jachtterrein.

Kavel B

- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale erftoegangsweg

Straat naam: Neerstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

(...)

- Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

BODEMDECREET

KAVEL A

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 risico-grond 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.

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 of een vlarebo-activiteit gekend is voor dit onroerend

goed.

4) De koper verklaart vóór het sluiten van de overeenkomst 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 het bodemattest, afgeleverd op 19 december 2023, met referentie 20230902767, 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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 risicogrond 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>.

KAVEL B

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 risicoground is.

De verkoper verklaart dat er in voormelde privatieven bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of in de gemeenschappelijke delen is of was geen risicoinrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor dat privaat deel, en/of wordt of werd geen activiteit 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 risicoground 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.

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 of een vlarebo-activiteit gekend is voor dit onroerend goed.

4) De koper verklaart vóór het sluiten van de overeenkomst 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 het bodemattest, afgeleverd op 19 december 2023, met referentie 20230902766, 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 risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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 risicogrond 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

KAVEL A

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(e) goed(eren) niet gelegen is/zijn in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook niet gelegen is/zijn in een actuele no-regretzone.

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>.

KAVEL B

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(e) goed(eren) gelegen is/zijn in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook gelegen is/zijn in een actuele no-regretzone.

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>.

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris, is het volgende gebleken:

"Actuele no regret zones (PFAS)

PFAS-dossiernummer zoals bekend bij OVAM: 96456

Gemeente waarin de risico-activiteit gelegen is: Lichtervelde

Adres of plaatsbeschrijving van de locatie: Beverenstraat

Omschrijving van de ingestelde begrenzing: 500m - vanaf profiel

Datum van briefwisseling met betrokken gemeente: 17/01/2022

Datum van publicatie van de voorgestelde maatregelen: 31/01/2022

Datum vanaf wanneer de ingestelde zone van toepassing is gemaakt:
31/01/2022

Korte omschrijving van aard van de voorgestelde maatregelen: Op grondwatergebruik

Onderbouwing van de voorgestelde maatregelen: Na VBO

Aard van de beslissing: Maatregelen aanpassen

Status van de ingestelde zone met no regret-maatregelen: Locatiespecifiek vastgesteld".

Verder wijst ondergetekende notaris naar volgende informatie (te vinden op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/lichtervelde-no-regret-maatregelen-pfas>):

"No regret-maatregelen brandweerterein in de Beverenstraat

Op de site en in een zone van 500 m rond de site:

- Drink geen grondwater uit grondwaterputten en gebruik grondwater ook niet om thee, koffie of ijsblokjes te maken of om ermee te koken.

- Gebruik het grondwater niet om uw moestuin te bevochtigen of zwembad(jes) te vullen.

- Gebruik het grondwater enkel voor andere dingen zoals uw auto wassen, toilet doorspoelen, oprit afspuiten, en planten water geven.

Algemene aanbevelingen voor alle omwonenden van mogelijk PFAS-verontreinigde zones:

- Gezonde voeding is voor iedereen belangrijk. Volg de aanbevelingen in de voedingsdriehoek en eet gevarieerd, van verschillende bronnen.

- Voor alle aansluitbare putwatergebruikers: sluit u aan op het openbaar waterleidingnet.

Informatie over de onderzoeken

Op het terrein gelegen aan Beverenstraat 16 te 8810 Lichtervelde werd een verkennend bodemonderzoek (19/11/2021) uitgevoerd om na te gaan of er een PFAS-verontreiniging aanwezig is en of er bijkomend bodemonderzoek nodig is.

De onderzoekslocatie betreft een brandweerkazerne met oefenterrein. Het terrein is gelegen in woongebied (type III) en wordt binnen een straal van 100m omgeven door het centrum van Lichtervelde. Aanpalend aan het perceel van de kazerne bevindt zich een basisschool.

Tijdens het onderzoek werden volgende vaststellingen gedaan:

- Er is PFAS-verontreiniging aangetoond in het vaste deel van de aarde.

- Er is PFAS-verontreiniging aangetoond in het grondwater.

- Er is verder bodemonderzoek nodig voor de PFAS-verontreiniging.

Volgende verdere acties worden ondernomen op initiatief van de OVAM:

Momenteel gaat de OVAM na wie moet instaan voor de uitvoering van het verder (beschrijvend) bodemonderzoek. Het doel van dergelijk bijkomend onder-

zoek is om een scherper beeld te krijgen over de omvang en de ernst van de verontreiniging. De doorlooptijd van dergelijke bodemonderzoeken wordt op minimum 8 tot 12 maanden geschat vanaf de opstart ervan.

Volgende verdere acties worden ondernomen op initiatief van het Agentschap Zorg en Gezondheid:

In afwachting van verder onderzoek wordt het gemeentebestuur geadviseerd over de maatregelen om eventuele blootstelling aan de PFAS-verontreiniging te verminderen.

Algemene aandachtspunten voor de bewoners: De OVAM verwijst nog naar de [‘Technische richtlijn grondwaterhandelingen’](#) dd. 28/11/2012 in kader van meldingen en vergunningen aangaande bemalingen. Dit om de aanwezige grondwaterverontreiniging niet verder te verspreiden en om te vermijden dat verontreinigd grondwater hergebruikt of geloosd wordt.”

ASBESTINVENTARISATTEST

Kavel A

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer: 20240329-000415.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”.

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt aan de kandidaat-koper ter beschikking gesteld en zal bij het ondertekenen van de toewijzingsakte worden overhandigd.

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

Kavel B

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 asbestinventarisatessen voor de diverse privatieve delen met volgende kenmerken:

De kantoorruimte:

Attestnummer: 20240329-000411.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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 asbestinventarisatess.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.

Het appartement 1.1:

Attestnummer: 20240329-000406.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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 asbestinventarisatess.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren”.

Het appartement 1.2:

Attestnummer: 20240329-000399.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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:

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren”.

De garage 1:

Attestnummer: 20240412-000094.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 12 april 2024.

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:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren”.

De garage 2:

Attestnummer: 20240329-000251.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen
0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen
0 Asbestmaterialen Verwijderen
0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen
1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren".

De garage 3:

Attestnummer: 20240329-000254.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren".

De garage 4:

Attestnummer: 20240329-000260.000, opgemaakt door Davy Defour en gedateerd op 29 maart 2024.

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:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren".

De gemeenschappelijk gebruikte delen:

De verkoper beschikt over een asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen met unieke code UC: 20250504-000011.000, opgemaakt op 4 mei 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:

8 Asbestmaterialen

3 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

1 Asbestmateriaal Maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.

Algemeen:

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt aan de kandidaat-koper ter beschikking gesteld en zal bij het ondertekenen van de toewijzingsakte worden overhandigd.

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

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Kavel A

Recente afgekeurde elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie, in de zin van hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI).

Bij proces-verbaal van 24 april 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Binnen een termijn van 12 maanden vanaf datum keuring 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 is verplicht de herkeuring door hetzelfde organisme te laten uitvoeren.

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.

Naar aanleiding van de akte toewijs, zal een verlenging worden aangevraagd.

Kavel B – appartement 1.1

Recente afgekeurde elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie, in de zin van hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI).

Bij proces-verbaal van 3 april 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Binnen een termijn van 12 maanden vanaf datum keuring 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 is verplicht de herkeuring door hetzelfde organisme te laten uitvoeren.

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.

Naar aanleiding van de akte toewijs, zal een verlenging worden aangevraagd.

Kavel B – appartement 1.2

Recente afgekeurde elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie, in de zin van hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI).

Bij proces-verbaal van 3 april 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Binnen een termijn van 12 maanden vanaf datum keuring 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 is verplicht de herkeuring door hetzelfde organisme te laten uitvoeren.

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.

Naar aanleiding van de akte toewijs, zal een verlenging worden aangevraagd.

Kavel B – gemene delen

Recente afgekeurde elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie, in de zin van hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI).

Bij proces-verbaal van 3 april 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Binnen een termijn van 12 maanden vanaf datum keuring 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 is verplicht de herkeuring door hetzelfde organisme te laten uitvoeren.

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.

Naar aanleiding van de akte toewijs, zal een verlenging worden aangevraagd.

Kavel B – kantoorruimte en garages

Geen wooneenheid

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Kavel A

EPC residentiële eenheden

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Glenn Abbeel, erkend energiedeskundige type A op datum van 29 april 2024 met vermelding van unieke code 3231988-RES, met als energiescore 256 kWh/ (m² jaar) en energielabel C, 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 proces-verbaal 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.

Kavel B

EPC residentiële eenheden – appartement 1.1

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Jasper Seppe Verbrugghe, erkend energiedeskundige type A op datum van 16 mei 2024 met vermelding van unieke code 3248338-RES, met als energiescore 280 kWh/ (m² jaar) en energielabel C, 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 proces-verbaal 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.

Kavel B

EPC residentiële eenheden – appartement 1.2

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Jasper Seppe Verbrugghe, erkend energiedeskundige type A op datum van 16 mei 2024 met vermelding van unieke code 3248308-RES, met als energiescore 193 kWh/ (m² jaar) en energielabel B, 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 proces-verbaal 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.

Kavel B

EPC kleine niet-residentiële eenheden – kantoorruimte

Het verkochte goed is een gebouweenheid met niet-residentiële en niet-industriële bestemming met een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan 500 m².

Voor het onroerend goed is bijgevolg een energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen vereist.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Jasper Seppe Verbrugghe, daterend van 16 mei 2024 met vermelding van unieke code 3248297-KNR. Het label B werd toegekend aan het goed.

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 energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit energieprestatiecertificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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 <https://www.energiesparen.be/EPC-klein-niet-residentieel>.

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

Kavel B – Garages

Geen wooneenheid, noch kleine of grote niet-residentiële eenheid

De verkoop van het verkochte goed valt niet onder de toepassing van het energieprestatiecertificaat, zoals voorzien door het Ministerieel Besluit de dato 21 augustus 2008, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van drie september daarna, in uitvoering van een besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008, zodat er geen controleonderzoek dient te gebeuren.

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

EPC GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door Jasper Niels Boutte, erkend energiedeskundige type A op datum van 15 mei 2024 met vermelding van unieke code 3247756-GD, één en ander overeenkomstig artikel 9.2.5/1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010.

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC

gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

Het EPC gemeenschappelijke delen heeft een geldigheidsduur van 10 jaar, tenzij minstens 15 procent van de schildelen van het gebouw worden vervangen, bij- of nageïsoleerd of indien de technische installaties van het gebouw worden vervangen.

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 de hierbij verkochte goederen beschikken over een energieprestatiecertificaat met energielabel C respectievelijk B, is er aldus (voorlopig) geen verplichting tot renoveren in hoofde van de kopers.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

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 of een energiedeskundige.

RENOVATIEPLICHT NIET-RESIDENTIEEL GEBOUW / NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWENHEID

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht

vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

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

Ondergetekende notaris wijst de kopers nog op artikel 9.3.1. van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be, <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/renovatieverplichting-voor-nieuwe-eigenaars>, of een energiedeskundige.

ZONNEPANELEN – GROENESTROOMCERTIFICATEN – SUBSIDIES

KAVELS A en B

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

STOOKOLIETANK

KAVEL A

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed geen stookolietank aanwezig is.

KAVEL B

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed een stookolietank aanwezig was, doch dat deze buiten gebruik werd gesteld.

Deze buitengebruikstelling en opvulling zou in 2014 uitgevoerd zijn door tussenkomst van het bedrijf Baeckelandt-Corneillie uit Izegem.

Er worden geen attesten voorgelegd aan ondergetekende notaris.

De koper zal daar zijn eigen zaak van dienen te maken, en aanvaardt de eventuele risico's die hieraan verbonden zijn.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

KAVEL A

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.

KAVEL B

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 of 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

KAVELS A en B

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

KAVELS A en B

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

WATERRISICO

KAVEL A

Blijkens opzoeking via 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 perceelscore A (geen overstroming gemodelleerd) en een gebouwen-score A (geen overstroming gemodelleerd) heeft op het overstromingsrapport.

KAVEL B

Blijkens opzoeking via 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:

- gelegen is in effectief 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 in een risicozone voor overstromingen.

Ondergetekende notaris deelt mee dat volgens zijn opzoeken voormeld goed een perceelscore D (middelgrote kans op overstromingen (pluviaal)) en een gebouwscore D (middelgrote kans op overstromingen (pluviaal)) heeft op het overstromingsrapport.

Volgens de opzoeken van ondergetekende notaris, is voormeld onroerend goed gelegen in “recent overstroomd gebied”, alsook in “van nature overstroombaar gebied” (overstroombaar vanuit waterloop).

GEÏNVENTARISEERD ERFGOED

KAVELS A en B

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

KAVELS A en B

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

KAVEL A

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.

KAVEL B

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 voor wat

het pand te Lichtervelde, Neerstraat 24 betreft, waarvoor de gemeente Lichtervelde bij brief van 10 maart 2026 liet weten dat zij voornemens is de woning op te nemen in het leegstandsregister.

De geïnteresseerden worden uitdrukkelijk gewezen op het leegstandsreglement van de gemeente Lichtervelde. De overdracht zal na toewijzing worden gemeld door ondergetekende notaris aan de gemeente Lichtervelde.

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.

Voor zover deze informatie niet zou zijn opgenomen in de onderhandse overeenkomst die werd gesloten tussen partijen, verzaakt de koper aan de vordering tot nietigverklaring.

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.

PANDWET

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke 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.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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 borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de 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 vijfnegentig 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lasten 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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 – lasten de verkoper

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt 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, interesten 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 aange-

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat

de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

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

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

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal 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 verkoper

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- 1) Elke medewerker van notariskantoor Henry Declerck, met recht van indeplaatsstelling en/of subvolmacht;

- 2) iedere advocaat of medewerker van het advocatenkantoor AD VERLAW ADVOCATENKANTOOR, met zetel te 8000 Brugge, Pathoekeweg 9A U12C, hebbende als ondernemingsnummer 0831.550.019;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

2. 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 Declerck, met recht van indeplaatsstelling en/of subvolmacht, en in het bijzonder:

1) de heer DE WITTE Tim Frans Marie José, notarisbediende, woonst kiezende op het notariskantoor;

2) mevrouw VANDAMME Mieke Caroline, notarisbediende, woonst kiezende op het notariskantoor;

3) mevrouw LAVERGE Marleen Nelly Andrea, notarisbediende, woonst kiezende op het notariskantoor;

4) mevrouw SEYNS Liesbeth Alida Rosa Celina, notarisbediende, woonst kiezende op het notariskantoor.

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.

3. 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.

Opmerking inzake verklaringen door beslagenen

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

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/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

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 of 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.

Nuttige websites

- 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 en www.vlaanderen.be/veka.

- De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op het bestaan van gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake bouwen, wonen en energie.

Voor verdere info, zie websites:

◦ <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie>

◦ <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouw-lening>

◦ <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/renovatiekrediet-met-rentesubsidie-bij-energieerenovatie-na-aankoop>

- 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.

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.

Verwijzing naar vroegere notariële akten

Kavel A

De partijen erkennen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de verkavelingsakte verleden voor notaris Marc WaÛters te Lichtervelde op 27 februari 1996, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 25 maart daarna, boek 9272 nummer 1, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt.

Partijen komen overeen dat voormelde akte met onderhavige akte één geheel vormt en samen uitvoerbaar zijn.

Kavel B

De partijen erkennen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de basisakte verleden voor notaris Henry Declerck te Lichtervelde op 17 januari 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 31 januari 2008 onder formaliteitsnummer 62-T-31/01/2008-01805, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt.

Partijen komen overeen dat voormelde akte met onderhavige akte één geheel vormt en samen uitvoerbaar zijn.

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).

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. 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.

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 heb ik, notaris, getekend.