

**ADDENDUM**  
**BIJ DE VERKOOPSVORWAARDEN VAN 09 OKTOBER 2023**

Begindatum biedingen: 26 juni 2024  
Einddatum biedingen: 04 juli 2024  
PV definitieve toewijzing: 10 juli 2024

CB/EG/ 2023/18852

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op zeven mei.

Ga ik, Meester **Charlotte BILLIET**, Notaris met standplaats te Izegem, over tot het opstellen van een addendum bij de verkoopsvoorwaarden die vastgelegd werden in de akte verleden voor mijn ambt op 09 oktober 2023 en dit conform het verzoek hiertoe van \*.

*Hierna verder genoemd de 'verzoeker'.*

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

\*

**ACTUALISATIE**

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat de verkoop zal plaatsvinden conform de verkoopsvoorwaarden van 09 oktober 2023, evenwel aangevuld of vervangen zoals in huidige akte bepaald. Beide aktes zullen één geheel vormen en zullen steeds samen moeten worden gelezen, om ook samen uitvoerbaar te zijn.

**PUBLICITEIT**

Voor de nieuwe gedematerialiseerde verkoop via biddit zal vanaf 31 mei 2024 publiciteit gemaakt worden als volgt:

1/ printpublicatie in:

- het Notarisblad voor West-Vlaanderen (elke vrijdag tussen de Standaard en op zaterdag tussen het Nieuwsblad);
- weekendbijlage Check - Het Nieuwsblad;
- weekendbijlage Mijn Geld - De Standaard;

2/ digitale publicatie op:

- Zimmo;
- facebook;
- instagram
- notaris.be;
- <http://www.notariaatloontjens-billiet.be/>;
- biddit;
- immoweb.be

**BIEDINGEN**

Een nieuwe biedingsperiode zal worden georganiseerd als volgt:

### Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **26 juni 2024 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **04 juli 2024 om 11 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 **10 juli 2024 om 10 uur**.

### ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Een verlenging van de termijn om de elektrische installatie in orde te brengen, werd door de Algemene Directie Economie van de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie toegestaan bij e-mail de dato 24 april 2024, als volgt:

*‘Mevrouw, Mijnheer,*

*In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Jan Breydelstraat 37 te 8770 Ingelmunster** in orde te brengen te verlengen tot **26-09-2025**, mits naleving van de volgende voorwaarden:*

*· maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*

*· de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*

*· het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

### Opmerkingen:

*· Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*

*· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.’*

### HYPOTHECAIRE TOESTAND

\*

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

Ten gevolge van de aanpassing van de kosten, rechten en erelonen van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen via biddit zullen de onderstaande bepalingen van toepassing zijn, **ter vervanging van artikel 25 opgenomen in de verkoopvoorwaarden van 09 oktober 2023.**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

**BEVESTIGING IDENTITEIT**

a) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer van de verzoeker en de juistheid van de identiteit van de partijen zoals in het begin van deze akte vermeld.

b) Ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen en de vertegenwoordigers van partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt en verleden te Izegem, op mijn kantoor, datum als voormeld.

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, onderhavige akte getekend.

Goedgekeurd  
schrapping van  
..... woord(en)  
..... lijn(en) geschrift  
..... lijn(en) blanco  
..... letter(s)  
..... cijfer(s)  
nietig in deze akte

de



**VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP**

**WONING MET TUIN**

**INGELMUNSTER, Jan Breydelstraat 37**

Lastenkohier: 09 oktober 2023

Begindatum biedingen: 22 november 2023

Einddatum biedingen: 30 november 2023

PV definitieve toewijzing: 06 december 2023

CB/EG/ 2023/18852

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG.

Op negen oktober.

Ga ik, Meester **Charlotte BILLIET**, Notaris met standplaats te Izegem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna vermeld goed, conform het verzoek hiertoe van \*

Hierna verder genoemd de 'verzoeker'.

\*

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

\*

**PUBLICITEIT**

Met het oog op onderhavige verkoop zal vanaf 27 oktober 2023 publiciteit gemaakt worden als volgt:

1/ printpublicatie in:

- Notarisblad voor West-Vlaanderen (tussen Het Nieuwsblad en De Standaard);

- weekendbijlage Check - Het Nieuwsblad;

- weekendbijlage Mijn Geld - De Standaard;

2/ digitale publicatie op:

- Zimmo;

- facebook;

- instagram

- notaris.be;

- <http://www.notariaatloontjens-billiet.be/>;

- biddit;

- immoweb.be

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

Na deze voorafgaandelijke uiteenzetting ga ik, Notaris, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden voor de online verkoop op biddit.be, van het hierna vermeld onroerend goed.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten hierbij de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;





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

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notariskantoor Loontjens-Billiet, Nieuwstraat 22 - 8870 Izegem

Email: info@notariaatloontjens-billiet.be

Telefoon: 051/30.01.01

Elke werkdag bereikbaar van 9u - 12u en van 14u - 18u.

Ondernemingsnummer: 0785.932.107

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

De online verkoop op biddit.be heeft betrekking op volgend goed:

**GEMEENTE INGELMUNSTER**

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met medegaande grond, staande en gelegen alsvoren, aan de Jan Breydelstraat, nummer 37, bekend ten kadaster INGELMUNSTER, Sectie B, volgens titel nummer 670/D/4 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **670D4P0000**, met een totale oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van drie are vierenzestig centiare (3a 64ca).

Met kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd en louter informatief) van vijfhonderd zesentachtig euro (€ 586,00).

*Hierna genoemd het "GOED".*

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed verkocht, evenals de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

\*

**WIJZE VAN VERKOOP**

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERD VIJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 135.000,00)**.

**Minimumbod**

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



#### Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **22 november 2023 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **30 november 2023 om 11 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 **06 december 2023 om 11 uur**.

#### Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-koper kunnen bezocht worden **na voorafgaande afspraak met het Notariskantoor Loontjens-Billiet op het nummer 051/30.01.01**.

De Notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van het in beslag genomen onroerend goed, op kosten van de beslagene, toegang te krijgen tot het in beslag genomen onroerend goed, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van het onroerend goed, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.

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

De kandidaat-koper die het goed wil bezichtigen doet dit steeds op eigen risico en zonder verhaal tegen de verzoeker, de verkoper of ondergetekende Notaris.

#### Geen opschortende voorwaarde financiering

Er wordt hier uitdrukkelijk opgenomen dat in afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden, onderhavige verkoop niet wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De koper moet de kosten in euro betalen op het kantoor van de ondergetekende Notaris op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode.



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

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

#### Commandverklaring – Sterkmaking

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

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

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

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

**Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.**

#### EIGENDOMSOVERDRACHT

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

#### GENOT - VRIJ GEBRUIK

Het goed wordt thans bewoond door \*.

De koper die de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, treedt in het **genot** van het goed na het verstrijken van de termijn van 15 dagen te rekenen vanaf de betekening voorgescreven door artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek (artikel 1622 Gerechtelijk Wetboek), doch niet vooraleer een eventuele vordering tot nietigverklaring beslecht werd in voordeel van de koper.

Deze ingenottreding geschiedt hierbij als volgt:

°na het verstrijken van de voormelde termijnen: door eigen **ingebruikneming** wat de niet verhuurde, al dan niet door de verkoper betrokken gedeelten betreft.

Ten dien einde moet de verkoper het goed verlaten en ter vrije beschikking stellen van de koper, uiterlijk na verloop van de hoger bepaalde termijnen, op straffe van er te worden uitgedreven door de eerste daartoe opgevorderde gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht, die daartoe de sterke hand zal bieden wanneer dit wettelijk gevorderd wordt.

De gerechtsdeurwaarder zal de verkoper, diens familie en al wie er met zijn toestemming verblijven en desgevallend al het aanwezige meubilair op verzoek van de koper kunnen uitdrijven en op straat stellen, desnoods met behulp van de openbare macht, en zulks op basis van een grosse van deze akte en van het



proces-verbaal van toewijzing, zonder tussenkomst van de rechter. De kosten van deze uitdrijving zijn lastens de verkoper, doch zullen door de koper moeten worden voorgeschoten en op eigen risico teruggevorderd van de verkoper, zonder enig recht op verhaal tegen de verzoeker of ondergetekende Notaris.

De ingenottreding zal plaatsvinden op gevaar en risico van de koper, zonder enige verhaalmogelijkheid op de verzoeker of ondergetekende Notaris.

° door het innen van de huur vanaf de eerste vervalddag die volgt op de ingenottreding. Deze voorwaarde geldt ten overstaan van de verkoper als overeenkomst tussen partijen door de betekening van de verkoopvoorwaarden, zodat de eenvoudige uitvoering ervan niet afhankelijk is van enige voorafgaandelijke procedure of betekening.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet, doch op eigen kosten en risico.

Vooraleer de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten betaald zijn en de voormelde termijnen verstreken zijn, mag de koper het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Ten titel van volledigheid geeft ondergetekende Notaris mee dat uit de beschikbare informatie niet blijkt dat er een huurovereenkomst of enige overeenkomst die een gebruiksbeperking impliceert, gevestigd werd met betrekking tot voormeld goed.

#### VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst ondergetekende 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### 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 erfdiensbaarheden 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.





### INBOEDEL

Het goed wordt verkocht met alle eventuele aanwezige inboedel of afval op het moment van de ingenottreding door de koper. Dit betekent dat de koper desgevallend zelf zal moeten instaan voor het verwijderen van de eventueel nog ter plaatse aanwezige roerende goederen, materialen, afval en andere, zonder enige aanspraak tegen de verkoper, verzoeker of ondergetekende Notaris.

### 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.

### GEMEENHEDEN

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

### ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle 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, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit onderhavige akte of uit vroegere titels; uit de eigendomstitel verleden voor Notaris Francis Vlegels, destijds te Ingelmunster, op 31 augustus 2006, aangehaald in de eigendomsoorsprong, blijkt letterlijk hetgeen volgt:

*'De verkopers verklaren dat de betonnen afsluiting en de houten afsluiting eigen is en meeverkocht.*

*[...]*

#### *Bijzondere voorwaarden*

*1. De koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van en zich te zullen schikken naar de bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden aangehaald in de voormelde akte verleden voor notaris Carlos Vlegels op dertig augustus negentienhonderd ééneenzestig, overgeschreven op het enig kantoor der hypotheek te Kortrijk op twintig september negentienhonderd ééneenzestig, boek 7952, nummer 25 zoals voormeld, en alhier letterlijk overgenomen als volgt:*

*"Voorschreven goed zal ten titel van erfdienstbaarheid eeuwig en overgeld recht van uitweg hebben alover het goed beschreven onder lot zeventig, en tevens*



*uitweg geven aan de goederen beschreven onder loten achtenzestig, negenzestig en zeventig, dit alles zoals aangeduid op voormeld plan.”*

Uit de aangehaalde akte verleden voor Notaris Carlos Vlegels op 30 augustus 1961 blijkt bovendien hetgeen volgt:

*[...]*

*IV. De kopers verbinden zich tegenover de maatschappij verkoopster, voor zich zelf en hun rechthebbenden het verkochte goed niet te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens schriftelijke machtiging van deze laatste, goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.*

*[...]*

*VI. Ingeval van inbreuk op de ene of andere verbodsbepaling van de artikelen vier en vijf hierboven, verbinden de kopers zich ertoe van nu af aan, als schadevergoeding, aan de verkopende maatschappij een som te betalen gelijk aan de hoofdsom hierna vastgesteld.*

*[...]*

*VIII. Het verkochte goed moet voor zijn ganse bouw waarde tegen brandgevaar, bliksem en ontploffingen verzekerd worden bij een Belgische of een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de kopers.*

*IX. Zonder schriftelijke toestemming vanwege de maatschappij verkoopster, is het de kopers verboden:*

*1) het gebouw en zijn aanhorigheden of het gedeelte van de tuin, tussen het gebouw en de openbare weg te wijzigen.*

*2) enige afsluitingen, gebouwen of aanhorigheden op te richten op de verkochte grond;*

*3) het verkochte goed voor andere doeleinden dan bewoning aan te wenden.*

*De kopers moeten de op het verkochte goed berustende dienstbaarheden eerbiedigen, namelijk diegene betreffende de waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, elektrische draden en andere diensten van die aard.*

*Alle bepalingen van dit artikel gelden als passieve dienstbaarheden ten laste van het verkochte goed en als actieve dienstbaarheden ten bate van al de andere goederen, die toebehoord hebben of nog toebehoren aan de maatschappij verkoopster en gelegen zijn op de percelen nummer 670e sectie B van het kadaster der gemeente Ingelmunster.*

*IXbis. De kopers gaan de verbintenis aan de onderhouds- en buitenschilderwerken aan het verkochte goed uit te voeren, de op het verkochte goed geplante hagen, struiken en bomen te snoeien, alsmede de daarop aangelegde grasperken te maaien, op de tijdstippen bepaald door de vennootschap-verkoopster, onder het toezicht van deze laatste en volgens de door haar verstrekte richtlijnen.*



*IXter. Ingeval de kopers de verplichtingen niet nakomen welke voortvloeien uit de bepalingen van artikelen negen en negen bis, zal de vennootschap-verkoopster hem bij aangetekend schryven verzoeken de door haar nodig geachte maatregelen te treffen. Indien de kopers binnen de maand daaraan geen gevolg geven, zal de vennootschap het recht hebben die maatregelen ambtshalve te nemen op hun kosten.*

*X. ingeval nieuwe straatwerken, voetpaden, afsluitingen, leidingen nodig geacht worden door de maatschappij verkoopster, verbinden de kopers zich ertoe een deel van de onkosten daarvan op zich te nemen, volgens de lengte van de voorgevel van het verkochte goed, met betrekking tot het geheel der door het nieuwe werk bediende goederen.*

*De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen oprijzen mogen tot verzoening aan de Nationale maatschappij voorgelegd worden en, moest het geschil blijven bestaan, dan mag het beslecht worden door een college bestaande uit drie scheidsrechters, waarvan twee benoemd door ieder van beide partijen en de derde aangeduid hetzij in gemeen overleg door de eerste twee, hetzij door tussenkomst van de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg.'*

De koper wordt ingelicht dat ondergetekende Notaris geen kopij kon verkrijgen van het plan waarvan sprake.

De koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op voormeld goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### 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.

#### VORDERING TOT VRIJWARING

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

In het licht van de verzekeringsplicht zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere



dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, geeft ondergetekende Notaris mee dat er uit het hierna aangehaald stedenbouwkundig uittreksel geen definitieve omgevingsvergunning, die onder het toepassingsgebied valt, blijkt. Bij navraag door ondergetekende Notaris bevestigt de verzoeker zelf geen kennis te hebben van het bestaan van een dergelijke verzekering.

#### ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

##### Erfgoed – stedenbouwkundig statuut

De verkoper verklaart dat:

a) het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed.

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.

b) voormeld 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.

c) voormeld goed niet gelegen is in een zone van verplichte ruilverkaveling;

d) aan hem voor het voormeld goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening;

e) aan hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het voormeld goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet;

f) aan hem geen registratieattest werd betekend vanwege het Departement Omgeving in het kader van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd;

##### Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart in het kader van de Vlaamse Codex Wonen dat:

a) voormeld goed niet opgenomen werd in het leegstandregister conform artikel 2.9 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna kort 'Vlaamse Codex Wonen');

b) voormeld goed niet opgenomen werd in het register van de verwaarloosde woningen en gebouwen conform artikel 2.15 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen;





c) voormeld goed niet opgenomen werd in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen conform artikel 3.12 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

d) voormeld goed niet overbewoond werd verklaard conform artikel 3.24 van de Vlaamse Codex Wonen;

e) dat op het voormeld goed geen vordering of veroordeling rust inzake woonkwaliteit; noch dat het goed opgenomen werd in het register van herstellvorderingen.

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

f) er geen recht van voorkoop geldt conform de bepalingen van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen;

g) het voormeld goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties in het kader van artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen, noch dat het voormeld goed een sociale huur- en/of koopwoning is en dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de bevoegde gemeente en het O.C.M.W. ambtshalve een recht van wederinkoop hebben.

h) meer algemeen dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen vanwege de overheid om voorschreven onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

#### Voorkooprecht

1. De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed met geen enkel conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch met een optie tot aankoop.

2. Uit opzoeking in het voorkooploket door ondergetekende Notaris naar aanleiding van onderhavige verkoop, blijkt geen wettelijk voorkooprecht van toepassing.

#### Klim

De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten niet bezwaard is met ondergrondse innemingen.

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

Ondergetekende Notaris wijst de koper erop dat indien er op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken uitgevoerd worden, deze



werken op voorhand gemeld moet worden via <https://klip.vlaanderen.be>, waar tevens een plan met alle aanwezige ondergrondse infrastructuur te consulteren is.

De koper erkent door ondergetekende Notaris ingelicht te zijn omtrent het feit dat er een meldingsplicht bestaat voor werken die uitgevoerd worden op plaatsen aangeduid als 'beschermde zones' en dat er verbodsbepalingen gelden met het oog op onder andere de aanleg van gebouwen en constructies voor de plaatsen opgenomen als 'voorbehouden zones'.

#### Ruimtelijke ordening

##### a) Algemeen

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

De verkoper verklaart:

- dat voor voormeld goed geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot voormeld goed; voor alle constructies door hem opgericht een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen of de vereiste melding(en) te hebben gedaan en al deze constructies conform die vergunning of melding(en) te hebben opgericht (of minstens de overtreiding te hebben geregulariseerd).

De koper dient in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voormeld goed wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de Gemeente Ingelmunster om inzage te vragen in de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van de stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed en de optredende Notaris kan zich enkel baseren op de informatie die hem door de stedenbouwkundige dienst van die Gemeente wordt bezorgd, welke dienst niet noodzakelijk op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

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

##### c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar



Ondergetekende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op basis van de door de Gemeente Ingelmunster afgeleverde documenten, met name het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie de dato 10 augustus 2023:

1° dat voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, met uitzondering van:

*-de dato 14 maart 2008: verbouwen vergunde woning;*

*-(melding) tijdelijke bemaling en grondopslag – werken Meusbroekbeek;*

*-de dato 26 april 2021: regularisatie van een tuinhuis (voorwaardelijk vergund);*

De Gemeente deelt hieromtrent mee dat de stedenbouwkundige overtreding 'het oprichten van een constructie in de achtertuin zonder omgevingsvergunning' geregulariseerd werd op 26 april 2021.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De koper wordt erop attent gemaakt dat hij zelf verantwoordelijk is voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij de huidige bestemming van het goed wenst te wijzigen. Of de bestemmingswijziging al dan niet vergunningsplichtig is, kan de koper navragen bij de desbetreffende Gemeente. De verkoper, de verzoeker, noch de ondergetekende Notaris zal hierin enige verantwoordelijkheid dragen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed volgens het plannenregister is: *woongebieden volgens het Gewestplan 'Roeselare-Tielt' de dato 17 december 1979.*

Volgens het voormeld stedenbouwkundig uittreksel valt het goed tevens onder:

*- het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' de dato 21 november 2008, met als bestemming: geen specifieke bestemming voor betreffend goed.*

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voormeld goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voormeld goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;



6° dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Uit de door de gemeente Ingelmunster afgeleverde documenten blijkt eveneens:

*-soort weg waarlangs het perceel gelegen is: weg bestaande uit een rijbaan – lokale weg type 3 'Jan Breydelstraat' - openbare weg - beheerd door lokaal bestuur.*

De koper erkent uitdrukkelijk voorafgaandelijk voormeld stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie te hebben kunnen raadplegen en er kennis van te hebben kunnen nemen.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De Notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Bos

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

Dit blijkt tevens uit opzoeking door ondergetekende Notaris op [geopunt.be](http://geopunt.be) en de ANB-applicatie.

Bodemattest

a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van Gemeente Ingelmunster heeft via de vastgoedinformatie de dato 10 augustus 2023 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunning werd afgeleverd.

b) De verkoper verklaart dat hij geen bericht kreeg omtrent de opname van voormeld goed in een PFAS-onderzoek en dat aldus geen beperkingen voor voormeld goed in het kader hiervan gekend zijn.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat deze ook zelf kan opzoeken welke onderzoeken en/of eventuele beperkingen in de desbetreffende gemeente van toepassing zijn in het kader van de PFAS-onderzoeken via: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>.





c) De koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van het bodemattest dat betrekking heeft op het voormeld goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 26 juli 2023.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

**"1 KADASTRALE GEGEVENS**

*datum toestand op: 01.01.2023*

*afdeling : 36007 INGELMUNSTER*

*straat + nr. : Jan Breydelstraat 37*

*sectie : B*

*nummer : 0670/00D004*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0. EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

**2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten*

**3 OPMERKINGEN**

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

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

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

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

*te Mechelen, 26.07.2023".*

d) De verkoper verklaart met betrekking tot het voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot



gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

e) Ondergetekende Notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en 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 zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Risicozone voor overstroming – Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 20 juli 2023, verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het voormeld goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende Notaris, 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 goed:

– niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;

– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;

– niet gelegen is in een signaalgebied;

– volgende perceelscore (P-score) werd toegekend: A;

– volgende gebouwscore (G-score) werd toegekend: A.

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat deze scores overeenstemmen met:

A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstroming onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen.

3. De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten nooit is overstromd.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 6.5 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal van 23 augustus 2023 werd door de vzw ACA, te 8800 Roeselare, Meensesteenweg, nummer 338 vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van twaalf (12) maanden vanaf de voormelde keuringsdatum zal vastgesteld moeten worden door hetzelfde organisme dat de controle heeft uitgevoerd of de overtredingen verdwenen zijn. 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 hem zullen aangerekend worden.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### Energieprestatiecertificaat

Met betrekking tot voormeld goed werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige, de Heer Heynssens Mathias, op 24 augustus 2023, met vermelding van de unieke code UC 20230824-0002968764-RES-1 en energielabel D.

De koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van voormeld energieprestatiecertificaat.

#### Renovatieplicht

Het voormeld goed is een residentieel gebouw. De koper wordt er bijgevolg op gewezen dat hij het voormeld goed binnen de 5 jaar vanaf heden zal dienen te renoveren teneinde het minimale energieprestatieniveau label D te behalen, indien dit thans nog niet het geval is. De koper zal hierbij een nieuw EPC moeten laten opmaken teneinde dit aan te tonen.

Indien het gebouw op heden het vereiste minimale energieprestatieniveau behaalt, dient de koper geen nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken. De koper wordt er evenwel op gewezen dat hij aan de installaties of constructies geen wijzigingen of vervangingen mag doorvoeren die leiden tot een mindere prestatie dan die opgenomen in het energieprestatiecertificaat of haar bijlagen.

De koper wordt er tevens op gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed of sloop en dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor meer informatie wordt de koper verwezen naar [www.vlaanderen.be/veka](http://www.vlaanderen.be/veka) of een energiedeskundige.

#### Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen (mogelijk) toepasselijk is op huidige overdracht, gezien aan voorschreven goed werken werden uitgevoerd sedert 1 mei 2001 waarop voormeld artikel toepasselijk is.

Ondergetekende Notaris wijst de koper evenwel op het feit dat hij in de onmogelijkheid is enig postinterventiedossier voor te leggen. De koper verklaart hierover voorafgaandelijk aan de aanvang van de biedingen te zijn ingelicht en ondergetekende Notaris en de verzoeker te ontslaan van enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid dienaangaande.

#### Stookolietank



De verkoper verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### Rookmelders

De koper erkent door de Notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een omgevingsvergunning vereisen.

De koper wordt er daarnaast op gewezen dat iedere woning sinds 1 januari 2020 dient uitgerust te zijn met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

#### Asbest

a) De verkoper verklaart dat voormeld goed opgericht werd vóór 01 januari 2001, zodoende dat de bepalingen van artikel 33/14 van het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcyclussen en afvalstoffen (hierna 'het Materialendecreet') van toepassing zijn.

b) De koper kon voorafgaandelijk kennisnemen van het asbestinventarisatetest, zodoende dat voorafgaandelijk de inhoud, de datum, samenvattende conclusie en unieke code van het attest gekend zijn bij de koper.

c) De eindconclusie van het desbetreffende asbestinventarisatetest, dat werd opgemaakt door Mevrouw Annelies Crombez, op 28 augustus 2023, met unieke code 20230828-000240.000, luidt letterlijk als volgt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:

### **Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Asbestmateriaal</b>	<b>Beperking</b>	<b>Uitsluiting</b>

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 1** **Asbestmateriaal** **Dringend verwijderen**
- 0** **Asbestmaterialen** **Dringend maatregelen nemen**
- 0** **Asbestmaterialen** **Verwijderen**
- 0** **Asbestmaterialen** **Maatregelen nemen**
- 0** **Asbestmaterialen** **Zorgvuldig beheren**

Annelies  
Crombez  
(Signature)

Digitaal ondertekend  
door Annelies  
Crombez (Signature)  
Datum: 2023.08.28  
15:53:39 +02'00'





d) De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand intussen 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.

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

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat indien uit de asbestinventaris blijkt dat effectief asbest aanwezig is, dit een aantal verplichtingen en verboden tot gevolg heeft. Voor meer informatie hieromtrent wordt de koper verwezen naar de asbestdeskundige.

De koper zal voormeld asbestinventarisatetest ontvangen op het moment van het definitief worden van de toewijs.

#### Verwarmingsaudit

De instrumenterende Notaris heeft partijen gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf twintig kilowatt of meer), alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

#### Publiciteitsbord

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet bezwaard is met enige overeenkomst (huurovereenkomst of andere) betreffende een eventueel publiciteitsbord aangebracht op het verkochte goed.

#### HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

\*

#### OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing



definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingetotreding (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 ingetotreding.

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.

#### PANDWET

De koper wordt gewezen op 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.

Ondergetekende Notaris heeft de verkoper dan ook bevraagd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, belangrijke industriële machines, zwembaden, keuken(toestellen), verwarmingsketel, enzovoort).

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

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### TOEPASSINGSGEBIED

*Artikel 1.* Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.



## TOETREDING

Artikel 2. De online verkoop op [bidbit.be](http://bidbit.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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De Notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd.

Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

#### BIEDSYSTEMEN

##### Artikel 10.

##### Algemeen

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

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod





heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de Notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende Notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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



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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de Notaris weerhouden 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 **€ 5.000,00 (vijfduizend 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de Notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie



verschuldigd zijn. De Notaris zal dus de instelprijs op biddit.be 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.

#### UITDRIJING

*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 EEN 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.



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

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);



- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), 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);



Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest), 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 hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

#### SCHULDVERGELIJKING





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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

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

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

#### NALATIGHEIDSINTRESTEN

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

#### SANCTIES

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijk rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval



zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en



kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### WAARSCHUWING

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

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

#### C. DEFINITIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-de bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij





de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

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

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

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

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

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

-de Notaris: de Notaris die de verkoop leidt.

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

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

#### RECENTE AANKOOP/BOUW MET TOEPASSING VAN BTW-TARIEF 6%

Met ingang van 1 januari 2021 werd een verlaagd BTW-tarief van 6% ingevoerd, onder meer voor de levering of de aankoop van een enige, eigen woning, na afbraak en heropbouw (art. 1<sup>quater</sup> KB nr. 20).

De koper wordt erop gewezen dat, indien hij dit verlaagd tarief reeds heeft ingeroepen voorafgaand aan deze akte, de aankoop van voormeld onroerend goed mogelijks tot gevolg kan hebben dat de voorwaarden tot behoud van dit verlaagd btw-tarief niet meer vervuld zijn en dit aanleiding kan geven tot een herziening van het genoten belastingvoordeel.

#### VERZEKERING GEWAARBORGD INKOMEN - PREMIES

a) Ondergetekende Notaris maakt de koper attent op het feit dat, indien hij een hypothecaire lening afsluit voor de aankoop, het bouwen of verbouwen van voormeld goed, hij zich kosteloos kan verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

De voorwaarden waaronder en de wijze waarop de koper dit kan aanvragen, kunnen teruggevonden worden op de website van de Verzekering Gewaarborgd inkomen: <https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering->



Goedgekeurd de  
schrapping van  
..... woord(en)  
..... lijn(en) geschrift  
..... lijn(en) blanco  
..... letter(s)  
..... cijfer(s)  
nietig in deze akte

gewaarborgd-wonen.

b) De koper wordt door ondergetekende Notaris in kennis gesteld van het bestaan van premies voor de bouw of de verwerving van een woning en de toekenning van tussenkomsten voor renovatie van gebouwen door het ministerie voor het Vlaams Gewest alsook van de voorwaarden tot toekenning van die premies.

Ondergetekende Notaris verwijst bovendien de koper voor alle inlichtingen omtrent de toekenning en/of het behoud van enige premie naar de website: [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

#### KEUZE VAN WOONPLAATS

Alle bij de verkoop betrokken partijen zullen geacht worden keuze van woonplaats te doen in hun laatst gekende zetel/verblijfplaats.

#### WAARSCHUWING OM TOEKENNINGSVOORWAARDEN PREMIES EN UITKERINGEN NA TE GAAN

De aankoop van een onroerend goed kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies.

De koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

#### BEVESTIGING IDENTITEIT

a) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer van de verzoeker en de juistheid van de identiteit van de partijen zoals in het begin van deze akte vermeld.

b) Ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen en de vertegenwoordigers van partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

#### RECHT OP GESCHRIFTEN

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

#### WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Izegem, op mijn kantoor, datum als voormeld.

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, onderhavige akte getekend.

