

**VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP**

WOONHUIS

IZEGEM, Roeselaarsestraat 85

Lastenkohier: 16 april 2026

Begindatum biedingen: 04 juni 2026

Einddatum biedingen: 12 juni 2026

PV definitieve toewijzing: 18 juni 2026

CB/EG/2026/21417

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op zestien april.

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'.

De verkoopsvoorwaarden zullen hierbij worden opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van:

\*

-de wettelijke bepalingen dienaangaande (zoals onder andere de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek).

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

\*

**PUBLICITEIT**

Met het oog op onderhavige verkoop zal vanaf 08 mei 2025 publiciteit gemaakt worden als volgt:

1/ printpublicatie in:

- het Notarisblad voor West-Vlaanderen (elke 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

**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 verkoopsvoorwaarden 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 van 9u - 12u en van 14u - 18u.

Ondernemingsnummer: 0785.932.107

##### BIJZONDERE INLICHTING

Ondergetekende Notaris maakt de koper attent op het feit dat de verkoper niet zelf kon worden ondervraagd inzake huidige verkoop, het betrokken goed of de bijzonderheden dienaangaande.

Onderstaande inlichtingen kunnen bijgevolg enkel opgesteld worden op basis van de bij de Notaris voorhanden zijnde stukken, waarbij de door de overheden en overheidsdiensten verstrekte informatie enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt worden.

##### BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

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

##### STAD IZEGEM

##### (VIERDE AFDELING)

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met medegaande grond, staande en gelegen alsvoren, aan de Roeselaarsestraat nummer 85, bekend ten kadaster IZEGEM – VIERDE AFDELING, Sectie D, volgens titel en recent kadastraal uittreksel nummer **1000E2P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van één are zeventig centiare (1a 70ca).

Met een kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd en louter informatief): vierhonderd drieëntachtig euro (€ 483,00).

*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 verkoopsvoorwaarden 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.

#### VERDUIDELIJKING

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat voormeld goed bestaat uit enerzijds een woning uitgevend op de Roeselaarsestraat en anderzijds een bijgebouw uitgevend op de Sint-Crispijnstraat.

Omtrent de aanwendingsmogelijkheden van dit bijgebouw deed ondergetekende Notaris navraag bij de dienst ruimtelijke ordening van de Stad Izegem, die dienaangaande bij e-mails van 12 maart 2026 het volgende meldde:

*[...]*

*Gelet op voorgaande wordt er effectief maar 1 woongelegenheden op het perceel 1000E2 (Roeselaarsestraat 85) vergund geacht.*

*Het bijhuis op het perceel dient als een bijgebouw beschouwd te worden.*

*[...]*

*Dit bijgebouw kan niet afzonderlijk verhuurd worden.*

*Kleinschalige nevenfuncties die aan het wonen gerelateerd zijn, uitgeoefend door de potentiële bewoners, kunnen wel toegelaten worden in het bijgebouw zoals een thuishkantoor, praktijkruimte, kapsalon, enz...*

*De nevenfunctie mag wel slechts een beperkte impact hebben op de omgeving. Het mobiliteitsaspect van de nevenfunctie is hierbij wel belangrijk.*

*De inrichting van een nevenfunctie kan eventueel wel voorafgaandelijk vergunningsplichtig zijn.*

*Er wordt dan best voorafgaand contact opgenomen met onze dienst.'*

Eventuele verdere inlichtingen kunnen bijgevolg verkregen worden bij de dienst ruimtelijke ordening van de Stad Izegem. In elk geval zal de koper zelf verantwoordelijk zijn voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij de huidige bestemming/functie van het goed wenst te wijzigen. De verkoper, noch de verzoeker, noch de ondergetekende Notaris zullen hierin enige enkele verantwoordelijkheid dragen.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

\*

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titel mogen eisen dan een afschrift dezer.

#### WIJZE VAN VERKOOP

##### Instelprijs

De instelprijs bedraagt **negentigduizend euro (€ 90.000,00)**.

##### 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 **04 juni 2026 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **12 juni 2026 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 **18 juni 2026 om 11.00 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**.

\*

Ondergetekende Notaris houdt zich het recht voor de bezoekenregeling 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 afweten.

#### 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 verkoper.

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 voorgeschreven door artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek (artikel 1622 Gerechtelijk Wetboek), doch niet vooraleer een eventuele vordering tot nietigverklaring van de toewijs conform artikel 1622 Gerechtelijk Wetboek beslecht werd in voordeel van de koper.

Tot zolang 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 ingenottreding zal geschieden als volgt:

°na het verstrijken van de voormelde termijnen: door eigen **ingebruik**neming 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 voorgesloten en op eigen risico teruggevorderd van de verkoper, zonder enig recht op verhaal tegen de verzoeker of ondergetekende Notaris.

De koper wordt er dus op gewezen dat, bij gebrek aan medewerking van de verkoper, hij zelf zal moeten instaan voor de uitdrijving van de verkoper en het (laten) verwijderen van de eventueel nog ter plaatse aanwezige roerende goederen, materialen, afval en andere, zonder enige aanspraak tegen de verzoeker of ondergetekende Notaris. De ingenottreding zal immers 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 verkoopsvoorwaarden, 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 verkoopsvoorwaarden 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.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen 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 verkoopsvoorwaarden 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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### GRENZEN – OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van 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 gemeenheden.

#### 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.

Ondergetekende Notaris bevestigt dat uit nazicht van de eigendomstitel geen erfdienstbaarheid is gebleken.

#### 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 afgeleverd na 1 juli 2018 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 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 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.

#### Maatregelenregister

De Notaris consulteerde op 15 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

#### Voorkooprecht

1. De verkoper verklaart dat het 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 wordt ingelicht door ondergetekende Notaris 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 bouwovertreding 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, **behoudens hetgeen vermeld wordt op het stedenbouwkundig uittreksel: 'op het perceel is een niet-geverbaliseerde inbreuk vastgesteld. In de periode tussen 2023 – 2025 werd de aanbouw wederrechtelijk gesloopt. Het slopen van deze constructie was echter niet vrijgesteld van vergunningsplicht'.**

Ondergetekende Notaris vroeg dienaangaande extra informatie aan de dienst Ruimtelijke ordening van de Stad Izegem. Die deelde bij e-mail de dato 20 maart 2026 het volgende mee:

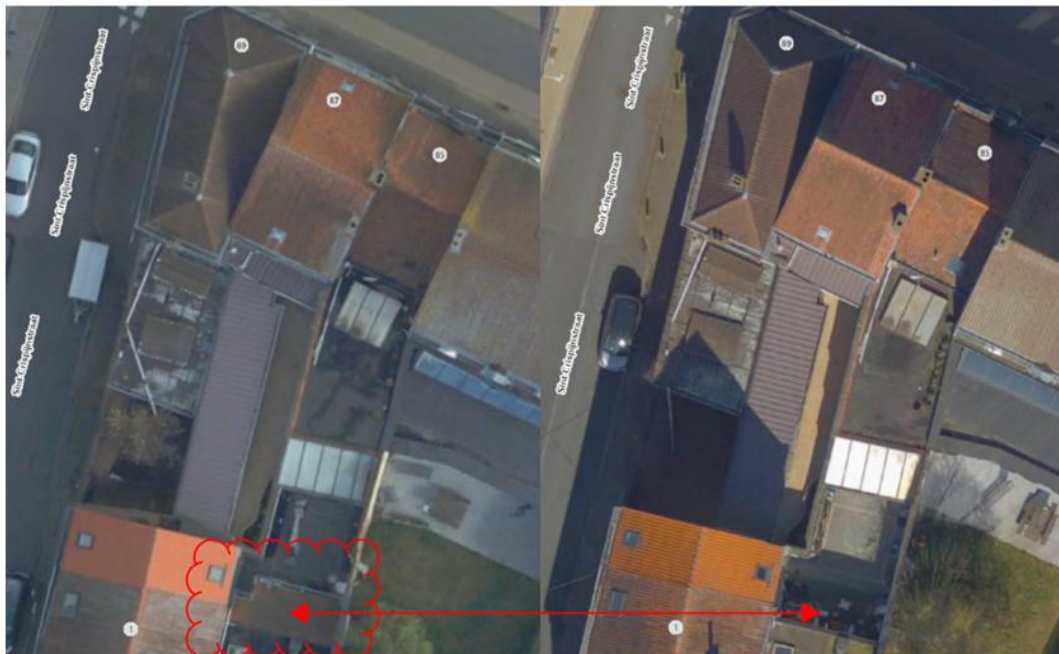
*'Beste,*

*De vermelde niet-geverbaliseerde inbreuk heeft betrekking op het adres Roeselaarsestraat 85.*

*Zie onderstaand beeld ter verduidelijking:*

2023

2025



*Het betreft hier om een niet-geverbaliseerde inbreuk. Dit betekent dat wij dergelijk bouw misdrijf niet actief gaan handhaven. Deze niet-geverbaliseerde inbreuk zal enkel worden opgevolgd indien:*

- *hierover een klacht wordt ingediend of;*
- *indien in de toekomst een omgevingsvergunningsaanvraag zou ingediend worden voor bv. bepaalde verbouwingen aan de woning, dan zal dit bouw misdrijf mee opgenomen worden in de omgevingsaanvraag ter regularisatie.*

*Officieel zal de inbreuk dus niet geverbaliseerd worden, maar we raden wel aan, vanuit de dienst Omgeving, om de inbreuk te laten regulariseren.'.*

De koper wordt ingelicht dat hij meer informatie kan bekomen bij de voormelde Stad en op <https://omgeving.vlaanderen.be/wat-als-u-de-regelgeving-niet-naleeft>.

De koper zal door de voorafgaandelijke kennisname van bovenvermelde informatie geacht worden op de hoogte te zijn dat voor deze handeling geen vergunning verkregen werd. De koper zal de verkoper, de Notaris, of de verzoeker in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt. Voormeld goed wordt met andere woorden verkocht mét de vermelde stedenbouwkundige overtreding, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper, de verzoeker of ondergetekende Notaris.

Verder dient de koper 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 Stad Izegem 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 Stad 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 Stad Izegem afgeleverde documenten, met name het stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie de dato 13 maart 2026:

1° dat voor voormeld goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, maar de Stad Izegem meldde bij e-mail de dato 06 maart 2026 dienaangaande het volgende: *'Op basis van een luchtbeeld van het jaar 1977, bron NGI, kan de bebouwing op het perceel als vergund geacht beschouwd worden'*.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat constructies opgericht vóór 22 april 1962 onweerlegbaar worden vermoed vergund te zijn, terwijl constructies opgericht na 22 april 1962 maar vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, weerlegbaar worden vermoed vergund te zijn. De koper wordt er eveneens op gewezen dat indien voormeld goed door de gemeente als vergund geregistreerd werd dit thans geen absolute zekerheid meer biedt, gezien iedere derde belanghebbende hiertegen beroep kan indienen tot 45 dagen na diens feitelijke kennisname van de registratiebeslissing. De koper heeft er bijgevolg baat bij ervoor te zorgen dat het dossier op basis waarvan voormeld goed werd geregistreerd, bewaard blijft en desgevallend aangevuld wordt met overige nuttige gegevens, zoals de getuigenverklaringen. De koper wordt hiervoor verwezen naar de desbetreffende Stad.

De koper wordt erop attent gemaakt dat:

1/ indien er voor het goed een vergunning is verleend, dit niet impliceert dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat;

2/ hij zelf verantwoordelijk is voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij de huidige bestemming van het goed wenst te wijzigen, zoals hiervoor reeds uiteengezet. De verkoper, de verzoeker, noch de ondergetekende Notaris zullen hierin enige enkele verantwoordelijkheid dragen.

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

Volgens het voormeld uittreksel valt het goed tevens onder:

*-het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' de dato 21 november 2008 met als bestemming: 'Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare';*

*-het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen' de dato 22 juni 2017 met als bestemming: 'overdruk solitaire vakantiewoningen'.*

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het maatregelenregister 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, een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voormeld goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht 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.

7° dat voormeld goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende Notaris maakt de koper nog attent op de opmerking die de Stad in het voormelde uittreksel meegeeft als volgt, zonder exhaustief te zijn:

*-gelegen langs een weg bestaande uit een rijbaan – lokale erftoegangsweg Sint-Crispijnstraat – openbare weg beheerd door lokaal bestuur;*

*-gelegen langs een weg bestaande uit een rijbaan – lokale erftoegangsweg Roeselaarsestraat – openbare weg beheerd door AWV District Pittem;*

De koper heeft voorafgaandelijk voormeld stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie kunnen raadplegen en kon er bijgevolg kennis van nemen.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Notaris verwijst de koper 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 voormeld goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst. De verkoper bevestigt tevens dat voormeld goed niet ontbost werd.

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 Stad Izegem heeft bij de voormelde vastgoedinformatie 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 Stad 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 05 maart 2026.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

**"1 KADASTRALE GEGEVENS**

*datum toestand op: 01.01.2025*

*afdeling : 36494 IZEGEM 4 AFD*

*sectie : D*

nummer : 1000/00E2

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 gebruiksbeperkingen 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, 05.03.2026”.*

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 <https://waterinfo.vlaanderen.be/>, gedaan de dato 05 maart 2026, 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:

- 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: C;
- volgende gebouwscore (G-score) werd toegekend: C.

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.

Ondergetekende Notaris verwijst de koper naar de desbetreffende waterbeheerder, in casu de Stad Izegem, teneinde eventuele mogelijke wateroverlast na te gaan of meer te weten omtrent de eventuele voorwaarden waarmee rekening moet gehouden bij de bouw of verbouwing van het voormeld goed.

Ondergetekende Notaris wijst de koper eveneens op het feit dat de overheid het (ver)bouwen in overstromingsgevoelig gebied niet altijd toestaat of hieraan extra voorwaarden koppelt. De koper dient hieromtrent zelf inlichtingen in te winnen bij de desbetreffende Stad. De verkoper, de verzoeker, noch ondergetekende Notaris bieden hieromtrent enige garantie.

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

Elektrische installatie

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

Bij proces-verbaal van 20 maart 2026 werd door de Heer Steven Degezelle, voor 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 achttien (18) maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt door de Notaris op de hoogte gesteld 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. Zo vermeldt het proces-verbaal het volgende: *'De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of goederen'*.

De koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van voormeld proces-verbaal.

#### Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de Heer Lieven Desomer, op 11 september 2023, met vermelding van het certificaatnummer 20230911-0002986072-RES-1 en energielabel C.

De koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van het energieprestatiecertificaat.

#### Renovatieplicht

Het voormeld goed is een residentieel gebouw/residentiële (gebouw)eenheid in de zin van het Energiebesluit. De koper wordt er bijgevolg op gewezen dat hij het voormeld goed binnen de 6 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 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt er daarnaast op gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden; dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen en dat er mogelijk administratieve geldboetes kunnen worden opgelegd bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor meer informatie wordt de koper verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### Postinterventiedossier

De verkoper verklaart en garandeert dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen niet toepasselijk is op huidige overdracht, gezien aan voormeld goed geen werken werden uitgevoerd sedert 01 mei 2001 waarop voormeld artikel toepasselijk is.

#### Stookolietank

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

#### Rookmelders

De koper wordt door de Notaris gewezen 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 zich op voormeld goed één of meerdere toegankelijke constructies bevinden die opgericht werden vóór 01 januari 2001, zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (hierna 'het Materialendecreet'.

b) De koper heeft voorafgaandelijk kunnen kennisnemen van het asbestinventarisatetest en diens inhoud.

c) De eindconclusie van het desbetreffende asbestinventarisatetest, dat werd opgemaakt door Charlotte Berteloot, op 31 oktober 2023, met attestnummer 20231031-000457.000, luidt letterlijk als volgt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
<b>Niet-asbestveilig</b>		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?		
0	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Verwijderen
1	Asbestmateriaal	Maatregelen nemen
2	Asbestmaterialen	Zorgvuldig beheren

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 er effectief asbest aanwezig is, dit een aantal verplichtingen en verboden tot gevolg heeft. Voor meer informatie hieromtrent wordt de koper verwezen naar de asbestdeskundige.

#### 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).

De koper wordt er immers attent op gemaakt dat uit het voormelde energieprestatiecertificaat blijkt dat het goed verwarmd wordt via 'centrale verwarming met condenserende ketel'. De koper wordt dienaangaande gewezen

op het verplicht onderhoud van de installatie, waaromtrent meer uitleg te vinden is op <https://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming>.

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

#### BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de koper, berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

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

#### 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 [bidit.be](http://bidit.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 [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### Wijze van verkopen

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

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

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

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

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

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

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

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

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

De Notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### Biedingen

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

De Notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

### Biedsystemen

#### Artikel 10. Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft,

zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

#### Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich ertoe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent 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 bidder die door de Notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de Notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### Het sluiten van de biedingen

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

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

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

### Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (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:

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als minimum **€ 5.000 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders);
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum **€ 5.000 (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 (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 (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 verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de Notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 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.

#### Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of

gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### Toewijzing aan een medeveiler

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

#### Sterkmaking

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

#### Aanwijzing van lastgever

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

#### Borg

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

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

#### Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat

om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Machten van de lasthebber

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

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

#### Waarschuwing

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

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

#### C. 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](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

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

- De Notaris: de Notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### 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-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.

#### 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.

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