

Repnr.: 2025/1213

Datum : 26/06/2025

EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN ONLINE VERKOOP BIDDIT.BE	D2240373
---	----------

OP zesentwintig juni

TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Ga ik, Meester **Katia DENOO**, geassocieerd notaris met standplaats te **OOSTKAMP** - Brugge eerste kanton,

over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, en dit:

Op verzoek en in aanwezigheid van van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A.** De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B.** De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C.** De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D.** De volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Katia Denoo & Elien Dewitte

Brugsestraat 48 - 8020 Oostkamp

Telefoonnummer: 050/82.23.51

Fax: 050/82.22.71

Email: info@notarisdennoodewitte.be

Ondernemingsnummer: 0774.596.072

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE BEERNEM- eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Hubert D'Ydewallestraat 88, gekadaastreerd volgens titel sectie G nummers 134V en 134U en volgens huidig kadaster, sectie G, nummer 134H2 P0000, met een oppervlakte van zeshonderdenvijf vierkante meter (605 m²).

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel voorschreven onroerend goed verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd

worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs - instelpremie

De instelprijs bedraagt: **HONDERD TACHTIGDUIZEND EURO (180.000,00 €)**

Conform de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er **een instelpremie** toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet, zoals ook in de algemene verkoopsvoorwaarden uiteengezet.

Geen opschortende voorwaarde financiering

De toewijzing kan **NIET** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

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 **maandag 8 september 2025 om veertien (14) uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen** is **dinsdag 16 september 2025 om veertien (14) uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 22 september 2025 om 10 uur 30**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- elke woensdag van veertien (14) uur tot zestien (16) uur; en;
- elke zaterdag van tien (10) uur tot twaalf (12) uur;

én dit **vanaf woensdag 20 augustus 2025 tot en met zaterdag 13 september 2025.**

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

Publiciteit - bekendmaking

De openbare verkoop zal worden aangekondigd op gebruikelijke wijze, en minimum door middel van:

- Verkoopbord aan het pand en ten kantore;
- Fotoreportage en virtuele -360° tour;
- Publicatie in het Notarisblad West-Vlaanderen gedurende minimum drie weken;
- Online publiciteit op immoweb.be, biddit.be, zimmo.be, notarisblad.be.

Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen

vrij zijn van gebruik.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

De goederen wordt verkocht **in de toestand waarin deze zich op de dag van de toewijzing bevinden**, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor wat betreft eventuele burenhinder, de staat van de gebouwen, de grond, de ondergrond, 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 de goederen 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

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

De verkoper verklaart dat er geen geregistreerde muurgemeenheden gekend zijn.

Erfdienstbaarheden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende

conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens de verkochte goederen en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, behoudens de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut aangaande de bouwvrije strook aan een gewestweg.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

De verkoper verklaart dat er **geen** verzekering bestaat 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, vermits er **geen** definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUWKUNDIGE EN ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE INLICHTINGEN.

STEDENBOUW: ALGEMEEN ([WWW.RUIMTELIJKEORDENING.BE](http://www.ruimtelijkeordening.be)).

De verkoper verklaart dat bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundig attest (een attest dat op basis van een plan aangeeft of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan), **geen** verzekering kan worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op het alhier verkochte goed of op de ongebouwde gedeeltes ervan, te (ver)bouwen, of daarop enige vaste of verplaatsbare

inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van een bouwmisdrijf of van enig proces-verbaal dat wijst op een bouwmisdrijf met betrekking tot bovenbeschreven goed. Zij verklaart verder voor alle op of aan bovenbeschreven onroerend goed door haar opgerichte constructies en door haar verrichte (ver)bouwings- of afbraakwerken, en, meer in het algemeen, voor alle vergunningsplichtige handelingen en activiteiten, de nodige bouw-, stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen.

Er wordt bovendien door de instrumenterende notaris ook nog vermeld dat **geen** bouwwerk, **noch** enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het verkochte goed - hetzelfde geldt voor de ontginning, de ontbossing of de aanmerkelijke wijziging van het reliëf van de bodem-, zolang de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen en dat desgevallend een milieu- en/of exploitatievergunning vereist is.

Ingeval van bouwen, verbouwen of wijzigen van de (hoofd)functie van een bebouwd onroerend goed, zal de kandidaat-koper alle wetten, decreten en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen en de verkoper vrijwaren van alle aansprakelijkheid dienaangaande. Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper uitdrukkelijk op de voorschriften inzake kamerreglement en conformiteitsattest bij verhuuring.

INFORMATIEVERSTREKKING OVEREENKOMSTIG DE VCRO.

A) Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt de instrumenterende notaris, op basis van de door haar gedane voorafgaandelijke opzoeken (waaronder navermelde stedenbouwkundige uittreksels), van de verklaringen van de verkoper, en op grond van de hypotheekstaat:

1°) dat voor de onroerende goederen geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of attest(en), noch verkavelingsvergunning(en)/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is (zijn) uitgereikt, behalve:

- Stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een woning de dato 28 november 1957.

2°) dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van de goederen volgens het plannenregister de volgende is:

- **woongebied** volgens het gewestplan 'Brugge-

Oostkust' de dato 7 april 1977;

Dat voorschreven goederen tevens begrepen zijn in:

- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostende' de dato 5 juni 2015.

3°) dat voorschreven goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4°) dat voorschreven goederen **niet** gelegen zijn in een zone waar het voorkeepsrecht van artikel 2.4.1 VCRO of van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing is [voorkeepsrecht in voordeel van een overheid, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan];

5°) dat voorschreven goederen **niet** gelegen zijn in een verkaveling.

6°) dat voorschreven goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit.

B) De koper wordt erop gewezen dat de informatie opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister.

C) De instrumenterende notaris vestigt tot slot de aandacht van de kandidaat-koper op:

(1^e) **artikel 4.2.1 van de VCRO** in verband met de vergunningsplichtige werken en handelingen, inhoudende de dwingende verplichting om in beginsel een **voorafgaande omgevingsvergunning** te bekomen voor (onder meer):

- het optrekken, plaatsen, afbreken, herbouwen / verbouwen / uitbreiden van constructies,
- ontbossen en vellen van hoogstammige bomen,
- het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (aanvullen / ophogen / uitgraven / uitdiepen),
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed,
- het opsplitsen van een woning, of in een gebouw het aantal hoofdzakelijk voor huisvesting bestemde woonegelegenheden wijzigen.

(2^e) de **diverse uitvoeringsbesluiten** van de Vlaamse regering, onder andere tot bepaling van de *vergunningplichtige functiewijzigingen*, van de van een *omgevingsvergunning vrijgestelde werken / handelingen / wijzigingen*, en tot vaststelling van de vergunningsplicht vervangende *meldingsplichtige handelingen*.

(3^e) de eventueel bestaande **lokale voorschriften** (provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen) die onder andere de lijst van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen, voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht kunnen invoeren, en voor van *omgevingsvergunning vrijgestelde* werken / handelingen / wijzigingen een meldingsplicht kunnen invoeren.

Ondergetekende notaris verwijst naar het **stedenbouwkundige uittreksel** de dato 21 februari 2025, waarvan de koper geacht zal worden kennis te hebben genomen gezien dit voorafgaandelijk aan de aanvang van de bieding(en) online ter inzage zal staan op biddit.be.

GEMEENTELIJKE VASTGOEDINFO.

Ondergetekende notaris heeft aan de gemeente waarin bovenbeschreven goed gelegen is, de gebruikelijke vastgoedinformatie opgevraagd en bekomen, en voorafgaandelijk aan de aanvang van de bieding(en) online ter inzage geplaatst op biddit.be. De koper zal derhalve geacht worden hiervan kennis te hebben.

ONTEIGENING – ROOILIJN.

De verkoper verklaart verder betreffende voorschreven goederen, voorwerp van deze verkoop, **geen** weet te hebben van enig onteigeningsplan, -besluit of -dreiging, **noch** van enig(e) rooilijn(plan) (zijnde een [huidige of toekomstige] grens tussen het openbaar domein [een openbare weg met een belangrijke verbindende functie] en een aangelande private eigendom, vanaf waar een bouwverbod geldt) waarin/waarmee zelfde goed gelegen/geslagen is.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 15 juli 2024 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 de goederen.

LEEGSTAND, VERWAARLOZING, ONGESCHIKT, ONBEWOONBAAR.

De verkoper verklaart dat hem geen betekening werd gedaan van het feit dat bovenbeschreven goed geïnventariseerd is of zou worden op:

1. de lijst van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, bedoeld in artikel 3 van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

2. het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, bedoeld in artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen;

3. de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen;

4. het register van leegstaande gebouwen en woningen, bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart daarenboven dat hij geen kennis heeft van enig initiatief vanwege de overheid om bovenbeschreven goed te inventariseren op één van de genoemde lijsten.

**VOORKOOPRECHTEN (WWW.RECHTVANVOORKOOP.BE) - RECHT VAN WEDER-
INKOOP - BEPERKING/VERBOD TOT VERVREEMDEN.**

Instrumenterende notaris verwijst naar de bepalingen aangaande de wettelijke, decretale en conventionele voorkooprechten.

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen bij haar weten -als onder meer uit hoofde van een (huur)overeenkomst, de pachtwet, de ruilverkaveling- met geen enkel wettelijk of decretaal, noch conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een aankoopoptie, een verbod of enige beperking tot vervreemden, noch met een recht van wederinkoop (bijvoorbeeld wanneer de woning een sociale huur- of koopwoning was, destijds verkocht aan een woonbehoeftig gezin of woonbehoeftige alleenstaande).

In dat verband verklaart de verkoper:

- dat noch de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), noch de sociale huisvestingsmaatschappijen, noch de bevoegde Gemeente en noch het OCMW aan bovenbeschreven goed renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd;

- dat ingeval het verkochte goed een woning is, de woning niet verwaarloosd (= ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertonen aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten), leegstaand (= gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden wordt de woning niet effectief gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie), ongeschikt (= niet beantwoordend aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving) noch onbewoonbaar (= op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten mag de woning niet meer worden bewoond) werd verklaard, en er geen weet van te hebben dat voor de woning de afgifte van een conformiteitsattest (conformiteit met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten) werd geweigerd;

- dat hij er geen kennis van heeft dat het goed gelegen is in een door de Vlaamse Regering vastgesteld bijzonder woonvernieuwings- of woningbouwgebied;

- dat hij er geen weet van heeft dat bovenbeschreven goed gelegen zou zijn binnen de grenzen van het

Vlaams Ecologisch Netwerk, van (de uitbreidingszone van) een natuurreservaat, van de groen-, bos- en de bosuitbreidingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk, van een afgebakend natuurinrichtingsproject, of van een bosreservaat, en dat zelfde goed niet in huur of erfpacht is gegeven aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging;

- dat het goed niet gelegen is in een zone waar het voorkeepsrecht van artikel 2.4.1 VCRO van toepassing is;

- dat zelfde goed volgens stroomgebied- en (deel)bekkenbeheerplannen (www.bekkenwerking.be), bij zijn weten, niet gelegen is, geheel noch gedeeltelijk, in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die al dan niet samenhangen met bevaarbare waterlopen;

- dat zelfde goed niet gelegen is binnen de grenzen van een havengebied (zijnde de zeehaven en aanhorigheden, van Antwerpen, Gent, Brugge-Zeebrugge, of Oostende), noch binnen de grenzen van het linkerschelde-oevergebied (het gebied dat zich bevindt op de linker-oever van de Schelde ter hoogte van Antwerpen);

- dat zelfde goed geen deel uitmaakt van de gronden van het ambtsgebied die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de NV "De Vlaamse Waterweg" (www.vlaamsewaterweg.be);

- dat bovenbeschreven goed niet nuttig of noodzakelijk is voor de realisatie van de opdrachten van de NV van publiek recht "Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel", afgekort "BAM" (te weten financiering, realisatie, beheer en exploitatie van verkeersinfrastructuur in de Antwerpse regio met het oog op het bevorderen van de mobiliteit), omdat zelfde goed niet gelegen is binnen de door de Vlaamse regering daartoe afgebakende perimenter.

MILIEUBESCHERMING (WWW.MILIEUINFO.BE) .

BODEMTOESTAND (WWW.OVAM.BE) .

1.- Op de uitdrukkelijke vraag of er op de grond die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet [decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming], **heeft de gemeente Beernem negatief geantwoord.** Verder verklaart ook de verkoper dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten, **geen risicogrond** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond **geen risico-inrichtingen** gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, én die voorkomen op de (VLAREBO)lijst

door de Vlaamse Regering vastgesteld in overeenstemming met artikel 6 van gezegd Bodemdecreet.

2.- De verkoper legt de inhoud van de bodemattesten voor, afgeleverd door de OVAM op **11 maart 2024**, overeenkomstig artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Deze bodemattesten bepalen:

" (...) 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De ovam heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. (...)".

3.- De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot de verkochte goederen zelf **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4.- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht.

Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit **geen** enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan **niet** zuiver zijn van de grond, en dat dit **niet** verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

5.- Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, aanvaardt de koper het voorschreven goed in zijn huidige toestand en neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en

de schade zowel als de kosten die uit de bodemtoestand en al het voorgaande kunnen voortvloeien op zich, en ontslaat de verkoper en de optredende notaris van elke verplichting tot vrijwaring en aansprakelijkheid terzake.

WATERPARAGRAAF.

Na opzoeken op de webstekken www.waterinfo.be en geopunt.be bevestigt ondergetekende notaris en verklaart de verkoper dat de verkochte goederen:

- **niet** gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag), noch in overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen), noch in overstromingsgevoelig gebied vanuit zee, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.
- **niet** gelegen zijn een watergevoelig openruimtegebied.

Uit het overstromingsrapport de dato 13 februari 2025 blijkt dat voorschreven goed volgende scores hebben:

- perceelscore of P-score: A;
- gebouwscore of G-score: A

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

PREMIES – GUNSTMAATREGELEN.

Ondergetekende notaris wijst op het bestaan van diverse premies en gunstmaatregelen van de overheid, waaronder:

- de Vlaamse renovatiepremie (voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-renovatiepremie);
- de Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen aan een oudere bewoner (voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-aanpassingspremie-om-de-woning-aan-te-passen-aan-een-oudere-bewoner);
- het renteloos renovatiekrediet, waarbij degene die een woning met een slechte energieprestatie verworft en binnen de 5 jaar de energieprestatie daarvan aanzienlijk verbetert, aansluitend bij het hypothecair krediet voor de verwerving van de woning, ook een renteloos renovatiekrediet kan afsluiten (voor meer informatie:

www.energiesparen.be/renteloos-renovatiekrediet);

- de EPC-label premie, waarbij degene die een woning met een slechte energieprestatie binnen de 5 jaar dermate grondig renoveert waardoor het EPC-label aanzienlijk verbetert, een premie kan bekomen (voor meer informatie: www.energiesparen.be/epc-label-premie).

Voor een overzicht van de beschikbare premies voor een woning van alle overheidsinstanties, wordt verwezen naar **www.premiezoeker.be** en **www.energiesparen.be**.

Voor meer informatie: www.vlaanderen.be/sloop-en-heropbouwpremie.

Voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies.

VERKLARING OMTRENT TOEKENNING OF BEHOUD VAN HUIDIGE OF TOEKOMSTIGE UITKERINGEN EN PREMIES.

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de partijen voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

BESCHERMING ONROEREND ERFGOED (WWW.VIOE.BE + WWW.ONROERENDERERFGOED.BE).

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen **niet** opgenomen zijn op één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen zoals de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover **nooit** enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen **niet** beschermd zijn als Beschermd erfgoed overeenkomstig artikel 6.4.9 Decreet Onroerend Erfgoed. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

BOSDECREET.

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt aan comparanten over het toepassingsgebied van het Bosdecreet van 13 juni 1990, verklaart de verkoper dat, naar zijn mening, bovenbeschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van dat decreet.

Ten informatieve titel deelt ondergetekende notaris aan de koper mee dat bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de

kruidenlaag, een machtiging dient bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien zou zijn in een wettelijk goedgekeurd beheersplan (een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens 5 hectare); alsook dat met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van een compensatieregeling, waarvan enkel in de gevallen bepaald in gezegd Bosdecreet kan worden afge-
weken.

DUINENBESCHERMING.

De verkoper verklaart, dat naar zijn mening, voorschreven goed **niet** gelegen is in een beschermd duingebied, **noch** in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied (Decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen).

ASBESTINVENTARISATTEST.

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór het jaar 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig **asbestinventaris-attest** zal moeten beschikken.

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer **20240411-000340.000**, opgemaakt op 11 april 2024.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest, daar dit ter inzage zal hebben gestaan op biddit.be.

De samenvattende conclusie van voormeld attest luidt:

"Niet-asbestveilig:

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluiting

(...)".

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de verkoper aan de uiteindelijke koper overhandigd worden.

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

De koper wordt geacht genoeg te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich op heden bevindt, ook voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van asbest, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

De notaris informeert de koper over de plichten die hij heeft als nieuwe eigenaar in het kader van artikels 33/1 tot en met 33/8 van het Materialendecreet (23 december 2011).

Deze verplichtingen betreffen onder meer:

- het verbod om constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding, of asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen, of dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontlossen (artikel 33/1 en 33/2 Materialendecreet).
- indien het goed dateert van bouwjaar 2000 of ouder, de verplichting alle asbesthoudende materialen verwijderen bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken, als deze materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

PARTICULIERE STOOKOLIETANK.

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed een ondergrondse stookolietank bevindt, met een inhoud van 5.000 liter.

Hij verklaart dat een conformiteitsatetest werd afgeleverd door de naamloze vennootschap All-in Tank Service, erkend technicus te 9810 Eke, Sluis 2 bus 4, na onderzoek op **15 mei 2024**, en dat tengevolge van deze controle op de stookolietank een groene dop of merkplaat werd geplaatst.

Een kopie van zelfde attest zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

VEILIGHEID OP DE BOUWPLAATS – OVERHANDIGING POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Ondergetekende notaris verwijst naar de reglementering [Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, in uitvoering van de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk] inzake het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk op “tijdelijke of mobiele bouwplaatsen” (werven) waar door één of meerdere aannemers bouwwerken of werken van burgerlijke bouwkunde worden uitgevoerd [zoals graaf-, grond-, funderings-, verstevigings-, herstellings- en waterbouwkundige werken, plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen en elektriciteitskabels), inrichtings- en uitrustingswerken, onderhouds-, schilder- en reinigingswerken, ...], en meer bepaald te weten dat voor alle sedert 1 mei 2001 uitgevoerde werken een (volledig of vereenvoudigd) postinterventiedossier moet zijn opgesteld, zijnde een onderhoudsboekje van het onroerend goed, dat alle nuttige elementen bevat voor de veiligheid en de gezondheid van de werknemers (onder andere informatie betreffende de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk en betreffende de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen, de plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen en de identificatie van de gebruikte materialen), waardoor arbeidsongevallen zullen kunnen worden vermeden bij eventuele latere werkzaamheden aan het onroerend goed, welk dossier aan de koper dient overhandigd te worden.

Daarop heeft de verkoper verklaard dat er sedert 01 mei 2001 aan bovenbeschreven goed door één of meerdere aannemers geen bouwwerken of werken van burgerlijke bouwkunde werden uitgevoerd waarvoor er een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

HUISHOUDELIJKE ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

Ondergetekende notaris verwijst naar het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981, waarbij het **Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)** gevoegd was, en ondergetekende notaris benadrukt de gevaren en aansprakelijkheden die het gebruik van een huishoudelijke elektrische installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI, met zich brengt, en over de verplichting tot het uitvoeren van controleonderzoeken, onder meer bij de verkoop van een wooneenheid met een huishoudelijke elektrische installatie.

De verkoper heeft daarop verklaard dat het verkochte goed **een wooneenheid met een oude huishoudelijke elektrische installatie betreft in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van boek I van het AREI**, en dat de

elektrische installaties van het goed, na ingebruikname, het voorwerp is geweest van een controleonderzoek, uitgevoerd door de vereniging zonder winstoogmerk ACA te Roeselare, Meensesteenweg 338, op **9 april 2024**, waarbij vastgesteld is geworden dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De koper dient, overeenkomstig gemeld hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van boek I van het AREI, 1^e) zijn identiteit en 2^e) de datum van onderhavige akte, schriftelijk mee te delen aan het voormeld erkend organisme dat het controleonderzoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd. Na deze schriftelijke melding dient de koper een erkend organisme aan te stellen om na te gaan of, **na het verstrijken van 18 maanden na onderhavige notariële aankoopakte**, de overtredingen op het AREI verdwenen zijn. De koper heeft daarbij de vrije keuze; stelt hij een ander erkend organisme aan, dan brengt dit organisme het erkend organisme dat het eerste proces-verbaal van controleonderzoek heeft opgesteld, daarvan op de hoogte.

In geen enkel geval zal de verkoper gehouden zijn om de gecontroleerde huishoudelijke elektrische installatie in het verkochte goed in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het AREI, noch kan hij verplicht worden gevolg te geven aan de eventuele in het proces-verbaal van onderzoek opgenomen adviezen/verplichtingen of opgelegde aanpassingswerken. Het goed wordt immers, **op uitsluitend risico van de koper**, verkocht en aangekocht **in de staat waarin het zich thans bevindt**, ook wat betreft de huishoudelijke elektrische installatie, om daarmee rekening te zijn gehouden bij de bepaling van de koopprijs. Koper, daarover degelijk ingelicht en erkennende zich vergewist te hebben over de actuele toestand van de elektrische installatie in het verkochte goed, verplicht er zich dan ook toe het tweede controleonderzoek tijdig te laten uitvoeren, eventuele aanpassingswerken aan de elektrische installatie uit te voeren of de daarmee verband houdende kosten te dragen, ter volledige en definitieve ontlasting van de verkoper. Kortom, de koper verklaart uitdrukkelijk dat voormeld negatief proces-verbaal van controleonderzoek geen enkele grond kan vormen om de ontbinding van de koop te bekomen, noch om enige vermindering van prijs, of schadevergoeding te vorderen.

ENERGIE

A. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC) www.energiesparen.be

Ondergetekende notaris verwijst naar het Decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een EPC, en van de uitvoeringsbesluiten van 11 januari 2008 en 5 december 2008 houdende de invoering van het EPC bij

verkoop en verhuur van (al dan niet residentiële) gebouwen.

Overeenkomstig deze reglementering, moet de eigenaar die een gebouw wil verkopen, over een EPC beschikken, zijnde een certificaat waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de totale energie-efficiëntie van een gebouw en waarin aanbevelingen opgenomen zijn voor de kostenefficiënte verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

De verkoper legt de inhoud van het energieprestatiecertificaat voor dat met betrekking tot voorschreven goed werd opgemaakt door de heer Chris Alice Gustave Bossant (erkenningscode EP10467) op **11 april 2024** [en geldig tot en met 11 april 2034], welk energieprestatiecertificaat het certificaatnummer 20240411-0003209887-RES-1 draagt en een berekend energieverbruik van 568 kWh/m² jaar (label F) vermeldt.

Ondergetekende notaris wijst de koper er op dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten, en dat de koper in **geen** geval aanspraak zal kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper.

B. RENOVATIEVERPLICHTING.

Het goed is een residentieel gebouw.

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

De koper is gewezen op de **mogelijke administratieve geldboetes** bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

Verder wordt de koper erop gewezen 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 verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

WONINGKWALITEITSNORMEN.

Ondergetekende notaris wijst de koper op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings-

of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM).

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels- en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://klim-cicc.be>), na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van grondwerken op zelfde goed.

Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen.

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

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er zich bij zijn weten in de ondergrond en/of bovengrond van het verkochte goed **geen** gasleidingen of andere eventuele (hoogspannings)leidingen bevinden.

VERWARMINGSAUDIT.

Ondergetekende notaris verwijst naar 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 gebruiker en de eigenaar dienen het centraal stooktoestel periodiek te laten **onderhouden**.

Ondergetekende notaris brengt de koper op de hoogte van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100kW: om de 5 jaar;

- met een vermogen groter dan 100kW: om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen).

MINIMALE DAKISOLATIENORM – INFORMATIE NAAR VERHURING TOE.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat, voor het geval hij/zij (in de toekomst) het alhier gekochte goed zou verhuren, tegen 2020 de daken van woningen die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienen te zijn.

De minimumnorm voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt), waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder, geldt als een geïsoleerd dak.

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest en is van kracht sedert 1 januari 2015:

- De dakisolatienorm is van toepassing op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.
- De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden niet voor eigenaar-bewoners.

De instrumenterende notaris wijst de koper op, mocht hij/zij de intentie hebben om voorschreven goed aan te bieden voor toeristische verhuur:

- de bepalingen van het logiesdecreet (decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het decreet van 10 maart 2017);
- de noodzaak in dergelijk geval van een brandveiligheidsattest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

ROOKMELDER.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** voorzien is van (werkende) rookmelders.

Instrumenterende notaris wijst de koper op de eventuele verplichting die sedert 1 januari 2013 in het Vlaamse Gewest bestaat voor de installatie van optische rookmelders.

Verdere informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

Krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017 moet iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 **per verdieping uitgerust zijn met een optische rookmelder.**

ZONNEPANELEN.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** voorzien is van zonnepanelen.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op gelijke 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/zij 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.

Abonnementen water, gas en elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden***Toepassingsgebied***

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden,

gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren,

een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 weerhouden bieter 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 percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftendertig 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 vijftendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot 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 vijftig 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).

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 weerhouden bieter 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.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalings-termijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de latijdigheid 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 deurwaardersexploitatie 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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 verkoper of aan zijn schuldeisers-massa.

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

procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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 abattement, 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 vervolgin-gen 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 be-wijs van betaling;

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

Waarschuwing

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

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

C. De Definities

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

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

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
 ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

(...)

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

(...)

SLOTVERKLARINGEN

(...)

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Opgemaakt en verleden te Oostkamp, ten kantore.

En na integrale lezing en toelichting hebben Wij,
notaris, getekend.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Registratierelaas

Akte van notaris Katia DENOO te Oostkamp van 26-06-2025,
repertorium 2025/1213 Blad(en): 42 Verzending(en): 0
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTS-
ZEKERHEID BRUGGE op dertig juni tweeduizend vijftwin-
tig (30-06-2025)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 17711

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent
(€ 50,00) (Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT