

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Recht van 50,00 euro op aangifte door
Notaris Elisa Hulsbosch te Nazareth –
De Pinte.

Rep. 2026/**

**VERKOOPSVOORWAARDEN WONING TE 9890 GAVERE (ASPER),
PONTWEG 89**

**HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
OP VIJFENTWINTIG AUGUSTUS**

Ga ik, Meester **Elisa HULSBOSCH**, geassocieerd notaris met standplaats te **NAZARETH - DE PINTE** over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van

Verder ook “**verkoper**” of “**verkopers**” genoemd.

Bevattende 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;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Geassocieerde notarissen Jacques Hulsbosch, Stijn Rijckbosch & Elisa Hulsbosch
Keistraat 113

9840 Nazareth-De Pinte

E-mail: info@notariaatdepinte.be

Telefoon: 09/233.33.43

Fax: 09/223.20.34

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Gemeente GAVERE - zesde afdeling - ASPER

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen te Gavere (Asper), Pontweg 89, gekend volgens eigendomstitel sectie A nummers 280/R en 280/S, met een totale oppervlakte van duizend honderd tachtig vierkante meter (1.180m²) en gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger **sectie A nummer 280/R (partitienummer P0000)**, met een oppervlakte van driehonderd tachtig vierkante meter (380m²).

Verschil in oppervlakte

Het verschil in oppervlakte tussen de oppervlakte vermeld in de eigendomstitel (1.180m²) en de huidige kadastrale gekende oppervlakte is te verklaren door een verkoop van het perceel 280S, met een gemeten oppervlakte van 800m², waarvan de akte verleden is op 9 mei 2006 voor notaris Geertrui Van der Paal te Gavere.

Mee verkochte roerende goederen

In huidige verkoop zijn **geen** roerende goederen begrepen.

II. OORSPRONG VAN EIGENDOM

III. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Op huidige verkoop zijn volgende bijzondere voorwaarden van toepassing:

1. Beschrijving van het goed

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

2. 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.

3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 145.000,00)**.

4. 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.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 12 oktober 2026 om tien (10) uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 20 oktober 2026 om tien (10) uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

6. 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 dinsdag 27 oktober 2026 om elf uur dertig (11u30) op het gemeentehuis te 9890 Gavere, Markt 1**.

7. Bezoeken

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

- maandag 21 september 2026, van 17u15 tot 19u15;
- zaterdag 26 september 2026, van 10u tot 12u;
- maandag 28 september 2026, van 17u15 tot 19u15;
- zaterdag 3 oktober 2026, van 10u tot 12u;
- maandag 5 oktober 2026, van 17u15 tot 19u15;
- zaterdag 10 oktober 2026, van 10u tot 12u;
- maandag 12 oktober 2026, van 17u15 tot 19u15;
- zaterdag 17 oktober 2026, van 10u tot 12u.

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

8. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich bijgevolg niet beroepen op deze opschortende voorwaarde.

9. Sterkmaking

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen kan zich enkel sterkmaken voor een derde op de wijze zoals bepaald in artikel 20 van de algemene verkoopvoorwaarden.

10. Publiciteit

De publiciteit gebeurt via het pakket van Biddit (Mediahuis), publicatie op Immoweb en het plaatsen van een tekoopstellingsbord aan het onroerend goed.

11. Eigendomsoverdracht

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

12. Gebruik en genot

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

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk 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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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

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

De verkoper kocht voorschreven goed op 9 mei 2006 van de voornoemde ***. De verkoop werd gesloten onder bijzondere voorwaarden: de voornoemde **** kreeg een levenslang recht op bewoning ***.

Het voorschreven goed werd op 1 januari 2008 in huur genomen bij de verkoper door het ***, intussen ingekanteld in ***.

De *** ging onlangs in op een voorstel van *** tot huur van een ander goed. De **** heeft voorschreven goed in april verlaten. **De verkoper heeft op 9 februari 2026 de huurovereenkomst met *** opgezegd. De opzegging van de huurovereenkomst heeft uitwerking vanaf 1 januari 2027.**

Het goed is volgens verklaring van de verkoper op heden nog verhuurd aan *** tot en met 31 december 2026. De verkoper en *** zijn evenwel overeengekomen dat de *** geen huur meer verschuldigd is vanaf de maand dat **** de woning heeft verlaten, mits de *** akkoord is met de verkoop van voorschreven goed voor 1 januari 2027. Bij e-mail van 25 februari 2026 heeft *** haar akkoord verleend met de verkoop van voorschreven goed.

De koper erkent voldoende op de hoogte te zijn van het voormelde en ontslaat de verkoper en de notaris ervan meerdere inlichtingen van de huurovereenkomst alhier op te nemen.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat hij geen weet heeft van werken die zijn uitgevoerd door de huurder en die recht geven op vergoeding. Hij verklaart tevens dat hij nooit toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren, op het goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding.

De koper zal er het **genot** van hebben door het innen van de huurgelden **nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten** heeft betaald.

De koper zal er het vrij gebruik van hebben met het eindigen van alle pachten, contracten of recht van inwoon spruitende uit de Wet welke mochten bestaan mits op zijn kosten wettelijke en tijdige opzeg betekenen.

De koper treedt omtrent gezegde huurovereenkomst in de rechten en plichten van de verkoper onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de Wet.

De koper zal alle belastingen en taksen waaraan het goed onderworpen is of zou kunnen zijn dragen vanaf zijn ingenottreding.

13. Recht van voorkoop – recht van voorkeur

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

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

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart:

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

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

14. 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.

15. 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.

16. Gemeenheden

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

Voor de eventuele nog te vestigen muurgemeenheden moet de koper zich met de aanpalende eigenaars verstaan en dient hij daarvoor de prijs te betalen en te ontvangen.

17. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve indien 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, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden *met uitzondering van diegene opgenomen in de akte verleden voor notaris Geertrui Van der Paal te Gavere op 9 mei 2006, hierna letterlijk weergegeven:*

ERFDIENSTBAARHEID

*In een vroegere eigendomsakte, verleden voor notaris De Geest te Nazareth op 29 januari 1949, staat omtrent het hierbij verkochte goed letterlijk het volgende vermeld: “De steenput zich bevindend in het aanpalend goed van heer ***, is en blijft ten dienste van de twee eigendommen, op last van gemeen onderhoud van put en buizen”.*

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat hij **zelf geen** erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen. Hij verklaart bovendien dat er door zijn toedoen **geen erfdienstbaarheden door bestemming** door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt.

18. Bijzondere voorwaarden

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan met uitzondering van de bijzondere voorwaarden opgenomen in de voormelde akte verleden voor notaris Van der Paal te Gavere op 9 mei 2006, hierna letterlijk weergegeven: *“Voorschreven goed wordt thans bewoond door de verkoper in deze. Onder de partijen wordt overeengekomen dat de heer *** een levenslang recht van bewoning krijgt op het hierbij verkochte goed, tegen een maandelijkse gebruiksprijs van driehonderd tweeëntwintig euro*

zevenentachtig cent (322,87 euro), jaarlijks indexeerbaar op één januari, en dit enkel ten persoonlijke titel. Dit recht is niet overdraagbaar. ***."

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat de ***en is dit recht ten einde gekomen.

Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

19. 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.

20. Vordering tot vrijwaring

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

21. Overdracht van risico's

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.

22. 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.

23. 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 alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

Algemeen

1) Mocht voorschreven onroerend goed getroffen zijn door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

2) De aandacht wordt erop gevestigd dat:

a. tenzij een niet-vervallen verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundig attest wordt voorgelegd, er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het te koop gestelde goed te bouwen of hieraan vergunningsplichtige werken uit te voeren of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

b. geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het te koop gestelde goed, zolang de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen;

c. bepaalde bestemmingswijzigingen van het te koop gestelde goed het voorwerp moeten uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

3) De instrumenterende notaris zal, overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, uiterlijk bij de definitieve toewijzing een stedenbouwkundig uittreksel betreffende voorschreven goed, bestaande uit een uittreksel uit het plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister van de gemeente **Gavere** de dato **2 maart 2026**, overhandigen aan de koper.

A. In toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO), vermeldt en informeert de instrumenterende notaris:

1° dat voor voorschreven goed **volgende** bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt door de gemeente Gavere:

-een stedenbouwkundige vergunning de dato 15 maart 1989 voor **het verbouwen van een ééngezinswoning** met referentie: 44020_1988_131 en gemeentelijk dossiernummer 44020/641/B/1988/133;

-een stedenbouwkundige vergunning de dato 22 augustus 1986 voor **het oprichten van een tuinhuis** met referentie: 44020_1996_126 en gemeentelijk dossiernummer: 44020/641/B/1996/127;

-een stedenbouwkundige vergunning de dato 15 december 1994 voor **het vergroten van een raam in de zuid-west gevel (achtergevel)** met referentie: 44020_1994_31 en gemeentelijk dossiernummer 440/641/B/1994/187

2° dat voorschreven goed volgens het origineel gewestplan 'Oudenaarde' de dato 24 februari 1977 gelegen is in '**woongebieden**'.

3° er voor voorschreven goed **geen** kennis van te hebben dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er voor het goed **geen** voorkeurecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voorschreven goed **geen** verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgeleverd.

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

B. De kandidaat-kopers kunnen een kopie van vastgoedinlichtingen voor overdracht van de gemeente Gavere inzake de inlichtingen vastgoed consulteren op de website www.biddit.be.

Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven goederen **volgende verdere informatie** gekend is:

- dat het goed gelegen is langs een weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan – weg categorie: lokale erftoegangsweg – straatnaam; Pontweg – toegankelijkheid: openbare weg – beherende instantie: lokaal bestuur.

- dat het goed gelegen is binnen een zoneringsplan met als bestemming collectief te optimaliseren buitengebied.

- dat voor het goed een conformiteitsattest afgeleverd werd.

De instrumenterende notaris wordt er verder van ontslagen om de integrale inhoud van bedoelde afgeleverde vastgoedinlichtingen voor overdracht hier letterlijk over te nemen.

4) De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen vervat in dit artikel.

Aan de kandidaat-kopers wordt door de instrumenterende notaris meegedeeld dat de raadpleging van de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet volstaat om te bepalen of voor een bepaald werk, handeling of wijziging al dan niet een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

De Vlaamse regering kan immers een vrijstelling van vergunningsplicht voorzien voor bepaalde werken, handelingen of wijzigingen, of de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Een vrijstelling van de verplichting om een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor bepaalde kleine werken, handelingen en wijzigingen wordt voorzien in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is.

Anderzijds kunnen de gemeenten en de provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen dan deze die vermeld zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5) De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat er geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het beschreven goed de in voormeld

artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgesomde werkzaamheden te verrichten.

6) De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat:

- er bij zijn weten **geen** stedenbouwkundige overtredingen zijn begaan of vastgesteld wat voorschreven goed betreft.
- hij **geen** kennis heeft van een ondergrondse inneming en dat hen geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend.

Eventuele stedenbouwkundige overtredingen

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan. Hij verklaart tevens de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding. Hij verklaart ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving

De notaris consulteerde op 24 augustus 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.

Watergevoelig openruimtegebied

Het onroerend goed maakt **niet** het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8., §1 van de VCRO.

Planbatenheffing

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat hij geen kennis heeft van enige planbatenheffing.

Wonen in eigen streek (WIES)

De instrumenterende notaris informeert over het Decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, dat een oplossing probeert te bieden aan gemeenten en steden met een hoge woondruk. De gemeente Gavere, waar voorschreven goed gelegen is, is weliswaar **niet** opgenomen op de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek.

2. Heffing leegstand en verkrotting

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het verkochte goed **niet** opgenomen is op de inventaris inzake de heffing van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen overeenkomstig het Programmadecreet van het Vlaamse Parlement van 22 december 1995 en dat hij niet bij administratieve akte werden gewaarschuwd dat de eigendom, behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris zal worden gezet.

3. Decretale voorkooprechten

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op **25 augustus 2026** blijkt dat voor het hierbij verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is.

4. Onroerend Erfgoed

a) De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het verkochte goed **geen** beschermd goed is, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het verkochte goed is bij zijn weten noch voorlopig noch definitief beschermd als hetzij een (deel van een) archeologische site, hetzij een monument, hetzij een (deel van een) cultuurhistorisch landschap, hetzij een (deel van een) stads- of dorpsgezicht.

Hij verklaart dat hij hierover nooit enige waarschuwing of betekening heeft ontvangen en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe.

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) De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het verkochte goed **niet** opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet:

- de vastgestelde landschapsatlas
- de vastgestelde inventaris van archeologische zones
- de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed
- de vastgestelde inventaris landschappelijk erfgoed

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

5. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

Ondergetekende notaris wijst 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.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstelvorderingen hebben ontvangen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen op 18 augustus 2026.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat op de woning **geen** vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstelvorderingen heeft ontvangen.

6. Bepalingen in verband met het Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos,

een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het voorschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

7. Wet op de ruilverkaveling

Het voormelde goed valt **niet** onder de toepassing van het voorkeopsrecht krachtens artikel 56§2 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, daar het niet gelegen is in een zone die uitdrukkelijk werd aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling.

8. Bepalingen in verband met het Natuurdecreet

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

9. Bepalingen in verband met het Bodemdecreet

a) De instrumenterende notaris heeft toelichting gegeven over de artikelen 102 en 103 en volgende van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 (hierna ook 'Bodemdecreet' genoemd) en haar uitvoeringsbesluiten.

b) Op de door de instrumenterende notaris in dit verband gestelde vraag verklaart de verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, uitdrukkelijk dat hij **geen** bericht ontvangen heeft van OVAM, noch van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, waaruit zou blijken dat de grond risicogrond zou zijn conform het decreet.

c) De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart met betrekking tot het verkochte goed verder zelf **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-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.

d) Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen ingelicht heeft omtrent de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

e) De instrumenterende notaris verklaart dat overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet, voor voormeld kadastraal perceel een **bodemattest** werd afgeleverd daterend van 24 februari 2026, met als kenmerk 20260132830.

De inhoud van deze attest luidt letterlijk als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen."

f) Kopie van het bedoelde bodemattest is door de kandidaat-koper online te raadplegen via www.biddit.be.

10. Risicozones overstroming – de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 24 februari 2026 verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende 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 hierboven vermelde goed:

- **niet** gelegen is in een signaalgebied.
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- **deels** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen);
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee

De grond heeft P(erceel)score:

A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) hebben een G(ebouw)-score: **A: geen overstroming gemodelleerd**

2. De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

11. Postinterventiedossier

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, bevestigt op de hoogte te zijn van de verplichting sinds 1 mei 2001 tot het bijhouden van een postinterventiedossier, welke elementen bevat waarmee, voor de veiligheid en de gezondheid, bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden. De eigenaars zijn verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaars moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

Het dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het verkochte goed **niet valt** onder de wettelijke bepalingen in verband met het postinterventiedossier.

12. Elektrische installaties

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat op 13 maart 2026 een controlebezoek heeft plaatsgevonden door de vereniging zonder winstoogmerk Vinçotte met zetel te 1800 Vilvoorde, waarin wordt gesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van voormeld reglement.

De installatie dient opnieuw gecontroleerd te worden door hetzelfde organisme uiterlijk op **13 maart 2027**.

De koper wordt hierbij door de instrumenterende notaris op de hoogte gebracht te zijn van zowel de **sancties** voorzien in het Algemeen Reglement alsook **de gevaren en aansprakelijkheden** bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme **aan hen zullen aangerekend worden**.

De kandidaat-kopers kunnen een kopie van het bedoelde proces-verbaal raadplegen via www.biddit.be.

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

13. Stookolietank

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat er zich op het verkochte goed **geen** ondergrondse of bovengrondse stookolietank bevindt.

14. Energieprestatiecertificaat

Overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit zal, na integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren, door de verkoper aan de koper betreffende het voorschreven goed het originele energieprestatiecertificaat (residentiële eenheid) worden overhandigd, opgemaakt door energiedeskundige Jore Van den Berghe op **9 april 2025** met vermelding van het certificaatnummer 20250409-0003557047-RES-1.

Het energielabel vermeld op het certificaat is 'F' met een berekende energiescore van 1192 kWh / (m² jaar).

De instrumenterende notaris informeert de koper dat voormeld certificaat geldig is tot en met 9 april 2035.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via www.biddit.be.

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld proces-verbaal ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

15. Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen **zes jaar** te rekenen vanaf de toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De koper wordt erop gewezen dat het voormelde EPC thans energielabel **F** heeft en dat deze verplichting thans dus **wel van toepassing is** op onderhavige verkoop.

Binnen **zes jaar** vanaf de toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt om het nieuw behaalde energieprestatieniveau aan te tonen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat **bij zijn verwerving nog geen renovatieverplichting** van toepassing was die aldus door de koper dient te worden overgenomen.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

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

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

16. Zonnepanelen

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat er **geen** fotovoltaïsch systeem aanwezig is op het hierboven omschreven goed.

17. KLIM (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) en KLIP (Kabel- en leidinginformatieportaal)

De verkoper en de werkende notaris vestigen de aandacht van de kandidaat-kopers op

de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op het hoger beschreven onroerend goed ondergrondse kabels, buizen, gasleidingen of andere leidingen en hun accessoires bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van (graaf)werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

Uit een schrijven van KLIM de dato 24 februari 2026 blijkt dat **geen** installatie-eigenaars betrokken zijn bij het verkochte goed.

En

Uit de opzoeking KLIP de dato 24 februari 2026 blijkt dat **volgende** kabel- en leidingbeheerders aanwezig zijn: Agentschap Wegen en Verkeer – Vlaanderen; Farys; Fluvius; Proximus en Wyre.

18. Verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector

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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector. Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De verkoper verklaart, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart hierop dat er **geen werken** zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

19. Publiciteitsovereenkomst

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het verkochte goed **niet** bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

20. Pandrecht

De verkoper, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, en zo meer) volledig te hebben betaald.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

Dit blijkt eveneens uit een opzoeking door de instrumenterende notaris in het pandregister op heden.

21. Ongeschiktheid/onbewoonbaarheid

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het onroerend goed **geen** woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het onroerend goed **niet** is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

22. Rookmelders

Ondergetekende notaris stelt de kandidaat-kopers in kennis van het Vlaamse Decreet de dato 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 3 van voormeld Decreet is van toepassing voor alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Vanaf 1 januari 2020 gelden deze verplichtingen voor alle Vlaamse woningen.

Elke woning die te huur gesteld wordt dient te worden voorzien van optische rookmelders.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart dat het voorschreven goed **wel uitgerust** werd met rookmelders overeenkomstig de geldende regelgeving.

23. Asbestinventaris

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

De verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260402-000227.000, uitgegeven op 2 april 2026.

De eindconclusie volgens de wetgeving van dit attest luidt als volgt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

1 Asbestmateriaal Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een

calamiteit of een incident.

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

Kopie van het bedoelde asbestinventarisatetest is door de kandidaat-kopers online te raadplegen via www.biddit.be.

De koper zal het origineel exemplaar van voormeld asbestinventarisatetest ontvangen, na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

24. Jachtrecht

Het voorschreven goed is **niet** gelegen in een jachtterrein.

25. Dakisolatie

De instrumenterende notaris wijst op de verplichtingen inzake het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, dat onder meer inhoudt dat zelfstandige woningen (huizen, appartementen en studio's, zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar zelf bewoond worden) die vóór 1 januari 2006 werden aangesloten op het elektriciteitsnet, sedert 1 januari 2015 en uiterlijk tegen 1 januari 2020 verplicht moeten voldoen aan bepaalde minimale dakisolatienormen.

Niet-naleving van deze verplichting kan leiden tot een ongeschiktverklaring en boetes en strafsancities bij verdere verhuur van een ongeschikte woning. Voor verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de website www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking.

26. Dubbele beglazing

De instrumenterende notaris wijst op de verplichtingen inzake het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, dat onder meer inhoudt dat de ramen van alle woningen (huizen, appartementen, studio's en kamers; zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar zelf bewoond worden) uiterlijk tegen 1 januari 2020 verplicht minstens dubbel glas moeten hebben.

Niet-naleving van deze verplichting kan vanaf 1 januari 2023 leiden tot een ongeschiktverklaring, en boetes en strafsancities bij verdere verhuur van een ongeschikte woning. Voor verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de website www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/dubbelglasnorm.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een 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 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 (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 bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed

definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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. Commandeverklaring 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 bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt

getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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 commandeverklaring, 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 verkoper of aan zijn schuldeisersmassa.

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, 1e 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 herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder

dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij 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, na aanvaarding van het bod 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. SLOTBEPALINGEN

Identiteitsverklaringen

- a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van diegene die bij deze akte verschijnen haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige stukken, namelijk de identiteitskaarten.
- b) Om te voldoen aan de voorschriften van de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en adres van de partijen-natuurlijke persoon, wel zijn zoals hierboven vermeld en dit op basis van de daartoe wettelijk vereiste bescheiden.
- c) De verkoper, wier ondernemingsnummer en nationaal nummer in huidige akte wordt vermeld, verklaren hierbij de instrumenterende notaris hiervoor uitdrukkelijk te machtigen.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuut-houdende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.myminform.be, hetzij via **www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten**.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

Izimi-kluis

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Slotverklaringen

1. De verschijners erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea 2 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, zij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

2. De verschijners bevestigen hierbij eveneens dat de notaris hen volledige toelichting heeft verstrekt en op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven omtrent de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij deze akte hebben vastgelegd, en hen tevens uitleg te hebben verstrekt over de anti-misbruikbepalingen die sinds 1 juni 2012 van kracht zijn inzake registratie- en erfbelasting.

3. De verschijners bevestigen dat zich bij huidige akte geen tegenstrijdigheden van belangen voordoen en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op het gemeentehuis van Gavere, Markt 1, op datum als ten hoofde dezer vermeld.

En na integrale voorlezing en toelichting van dit proces-verbaal, heeft de verkoper, vertegenwoordigd zoals voormeld, onderhavig proces-verbaal getekend samen met mij, notaris.