

## Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

<b>Verkoopsvoorwaarden inzake GENT (OOSTAKKER), HOLLENAARSTRAAT 131</b>
---

Op vijf april tweeduizend vierentwintig ga ik, Dirk DELBAERE, notaris te Gent (5<sup>de</sup> kanton), ten kantore te Gent (Ledeberg), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in tegenwoordigheid van:

....

*De verzoekende partij wordt hierna tevens 'verkoper' of 'verkopende partij' genoemd.*

**Hierna beiden tevens genoemd "de verkoper(s)".**

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:**

**Notaris Dirk Delbaere BV, gevestigd te 9050 Gent (Ledeberg), Brusselsesteenweg 53, BTW BE 0554.886.718 RPR Gent - telefoon: 09/231.03.93; telefax: 09/ 230.70.61**

**E-mail: [dirk.delbaere@belnot.be](mailto:dirk.delbaere@belnot.be) — [www.notarisdelbaere.be](http://www.notarisdelbaere.be)**

#### **Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom**

##### **STAD GENT – 17<sup>de</sup> afdeling - OOSTAKKER**

*Een WOONHUIS met medegaande erve en aanhorigheden, staande en gelegen te **GENT (oud grondgebied OOSTAKKER), HOLLENAARSTRAAT 131**; ten kadaster gekend onder gemeentenummer 44051 te Gent in de zeventiende afdeling (Oostakker), sectie B, nummer **1206V2 P0000** (volgens titel 1206P), met een oppervlakte volgens meting in titel van vierennegentig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter en volgens recente kadastrale legger van drieënnegentig vierkante meter (93m<sup>2</sup>); niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tweehonderdzevenenveertig euro (€ 247,00).*

*Zoals dit perceel gemeten en afgebeeld was op een plan opgemaakt door landmeter Hippoliet Bailleul te Gent op 29 juli 1933, welk plan aan nagemelde akte van 18 augustus 1933 gehecht is gebleven.*

**Met alle er in aanwezig inboedel, pro fisco gewaardeerd op 1 euro.**

*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 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.*

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **dertigduizend euro (€ 30.000,00)**.

### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 **zondag 19 mei 2024 om 14.00 uur**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 27 mei 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkopers en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het notariskantoor op donderdag 6 juni 2024 om 11 uur.

De toewijs gebeurt niet onder de opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering.

### **Bekendmaking**

De verkoop zal aangekondigd worden door inlassing op de volgende websites: [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.notarisdelbaere.be](http://www.notarisdelbaere.be), [www.notaris.be](http://www.notaris.be), [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke woensdag van 16.00 uur tot 17.30 uur en elke zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur**, en dit voor de eerste maal vanaf **zaterdag 27 april 2024**.

De kijkdagen lopen tot en met **zaterdag 25 mei 2024**.

**Op woensdag 1 mei 2024** kan het goed bezocht worden van **10.00 uur tot 12.00 uur**.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken 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 pachtprijs 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 inroepen tussen de aankoop prijs 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.*

#### **Staat van het goed – Gebreken**

*Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.*

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

#### **Grenzen – Oppervlakte**

*De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.*

*Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.*

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden en bijzondere verkoopvoorwaarden**

*Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende 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 dat er in de eigendomstitel geen erfdienstbaarheden staan beschreven en dat hij geen weet heeft van erfdienstbaarheden in voordeel of in nadeel van voorbeschreven goed.*

#### **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.

#### **Watertoets – waterparagraaf:**

De aandacht wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris dat de goederen:

- niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied 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 recent overstroomd gebied;
- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **A (Geen overstroming gemodelleerd)**.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: **A (Geen overstroming gemodelleerd)**.

#### **Postinterventiedossier:**

De verkopende partij verklaart dat er voor voorbeschreven goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en dat er aan dit goed sinds één mei tweeduizend en één (01/05/2001) geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier opgesteld moest worden.

#### **Stookolietank:**

De koper is erover ingelicht dat bovengrondse stookolietanks met een inhoud van 5000 liter of meer en ondergrondse stookolietanks ongeacht de inhoudsmaat vijfjaarlijkse herhalingscontrole moeten ondergaan. Bovengrondse tanks met een inhoud kleiner dan 5000 liter hoeven niet onderworpen te worden aan een periodieke controle (Vlareactualisatiebesluit van 19 september 2008).

Voor zover er zich in of op het hoger beschreven goed een stookolietank bevindt, zal deze door de koper worden overgenomen in de staat waarin deze zich bevindt zonder vrijwaring vanwege de verzoeker voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare. De verzoeker kan er op geen enkele wijze toe verplicht worden een bijkomend keurings- en/of conformiteitsattest aan te vragen.

#### **Laagspanningsinstallatie.**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een “wooneenheid” is in de zin van Boek 1 – Koninklijk Besluit van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest

van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Er werd door ACA VZW, gevestigd te Roeselare, blijkens proces-verbaal van 2 januari 2024 vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De koper ontvangt een exemplaar van het proces-verbaal van keuring uit handen van de notaris na betaling van koopsom en kosten der veiling.

Binnen een periode van **18 maanden** te rekenen vanaf de toewijs zal dienen vastgesteld te worden door een keuringsorganisme naar keuze van de koper, dat de elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften.

De kandidaat-kopers zijn er van op de hoogte dat de aankoop van het onroerend goed en de elektrische installaties gebeurt in de staat waarop ze zich op heden bevinden.

De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan de voorschriften zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de voorschriften, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### **Energieprestatiecertificaat.**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorbeschreven goed door een energiedeskundige met vermelding van unieke code EP07797 en met een berekend energieverbruik van **E = 1249 kWh/m<sup>2</sup>, zijnde label F**. Een exemplaar wordt aan de uiteindelijke koper ter beschikking gesteld na volledige betaling van koopsom en kosten der openbare verkoop.

#### **Renovatieverplichtingen**

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

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

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

#### **Asbest-attest**

Elke eigenaar van een gebouwd onroerend goed dat door kadaster werd ingekohierd vóór 2001 dient uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest moet beschikken.

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest voor te leggen aan de koper is op onderhavige verkoop van toepassing.

De verkoper beschikt voor het goed over een asbestattest met unieke code 20240119-000186.000, opgesteld op 19 januari 2024 met samenvattende conclusie **“Asbestveilig”**

Tijdens de inspectie werd vastgesteld: 0 Asbestmaterialen 3 Beperkingen 0 Uitsluitingen.

De koper erkent een exemplaar van het asbestattest te hebben ontvangen en verklaart van de inhoud ervan kennis te hebben genomen.

De verkoper verklaart dat het mogelijk is dat er zich in of op het verkochte goed nog andere asbesthoudende materialen bevinden.

De koper verklaart genoeg te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevond bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft en op eigen kosten de eventuele maatregelen tegen asbest te nemen.

### **Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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

### **Grondverzet.**

Voor zover bekend is er voor voorbeschreven goed sinds één april tweeduizend en vier geen grondverzet dat aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport, heeft plaatsgevonden.

### **Ruilverkaveling**

Volgens de gedane opzoekingen door de verkopende notaris is het goed niet gelegen in een ruilverkaveling (voor landeigendommen) overeenkomstig de Wet van twintig juli negentienhonderd zeventig of overeenkomstig de Wet van twaalf juli negentienhonderd zesenzeventig (specifiek voor grote infrastructuurwerken).

### **Bodemtoestand**

Voor zover bekend is de grond die deel uitmaakt van deze verkoping geen risico-grond. 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 en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Voor het voorbeschreven goed werd op 10 mei 2023 een blanco-bodemattest afgeleverd met kenmerk 20230340240 met volgende inhoud:

#### **“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

**Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.**

**Extra informatie:**

**Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.**

**Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”**

Er is naar verklaring van de verkoper en volgens de stukken het dossier en ingewonnen inlichtingen door de notaris met betrekking tot het voorbeschreven goed geen weet van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de verkopende partij niet tot enige vrijwaring gehouden zijn.

De verkopende notaris wijst de koper erop:

- (1) dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem,
- (2) dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde gemeld decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De koper wordt erover ingelicht dat zij steeds op eigen initiatief en kosten een bodemonderzoek kunnen laten uitvoeren en dat dergelijk bodemonderzoek de enige manier is om zekerheid te verwerven betreffende kwaliteit van de bodem op het tijdstip van de uitvoering van dit bodemonderzoek.

### **Voorkooprechten en conventionele overdrachtsbeperkingen.**

#### **Uit hoofde van wettelijke of decretale bepalingen.**

De verkopende notaris verklaart dat, voor zoveel hem bekend, het voorbeschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, de Vlaamse Wooncode, het Havendecreet, het Vlaams Decreet inzake de Vlaamse Waterweg, de Wet op de ruilverkaveling of enige andere overheidsregeling.

#### **\*Natuurlijk milieu en natuurbehoud**

Dienaangaande verklaart de verkopende notaris dat het voorbeschreven goed **niet** gelegen is binnen:

- het Vlaams Ecologisch Netwerk (kortweg VEN);
- een natuureservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **\*Vlaamse Wooncode**

De notaris verklaart dat uit het dossier en de gedane opzoeken blijkt dat:

- aan het goed **GEEN** renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd in het kader van artikel 18, § 2 of 90 van de Vlaamse Wooncode;
- het goed **NIET** is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen of gebouwen;
- het goed **NIET** is gelegen in een door de Vlaamse regering erkend bijzonder woningbouwgebied.

#### **\*Havendecreet.**

De notaris verklaart dat het voorbeschreven goed **NIET** gelegen is binnen een havengebied en dat het Zeehavendecreet **niet** van toepassing is.

#### **\*Vlaamse Waterweg.**

De notaris verklaart dat het voorbeschreven goed **NIET** gelegen is binnen de door de Administratie van de Vlaamse Waterweg toegepaste perimeter rond een waterweg en/of een zeekanaal, en dat dit voorkooprecht **niet** van toepassing is.

#### **\*Wet op de ruilverkaveling.**

De notaris verklaart dat het voorbeschreven goed **NIET** gelegen is in een ruilverkaveling (voor landeigendommen) overeenkomstig de Wet van twintig juli negentienhonderd zeventig of overeenkomstig de Wet van twaalf juli negentienhonderd zesenzeventig (specifiek voor grote infrastructuurwerken).

#### **Conventionele voorkooprechten, voorkeurrechten, rechten van wederinkoop en optierechten**

Uit de beschikbaar gestelde inlichtingen zoals eigendomstitel en hypothecaire staat en volgens de verklaringen van de verkopende partij blijkt dat het voorbeschreven goed **NIET** het voorwerp uitmaakt

van een conventioneel gevestigd voorkeurrecht, voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop bestaat en de verkopende partij verklaart er evenmin weet van te hebben.

In deze context verklaart de verkoper:

- dat het voorbeschreven goed - voor zover bekend - geen sociale koopwoning of huurwoning is dat aan de verkopers als woonbehoefte is verkocht door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeente, het OCMW of een andere openbare instelling met een zelfde doel (zodat er uit dien hoofde geen voorkeurrecht of recht van wederinkoop bestaat).
- dat - voor zover bekend - op het goed, geheel of gedeeltelijk, de wet op de landpacht niet van toepassing is.
- dat - voor zover bekend - op het goed geen publiciteitsinrichting is aangebracht.

### **Het 'Onroerendfgoeddecreet'**

De notaris vermeldt en de verzoekers verklaren:

- \* dat voorbeschreven goed in het kader van het Onroerendfgoeddecreet van twaalf juli tweeduizend dertien **niet** is opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. van het Onroerendfgoeddecreet (met name de vastgestelde landschapsatlas, de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, archeologische zone en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken);
- \* dat zij **geen** kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. van genoemd Decreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een andere inventaris vast te stellen;
- \* dat voorbeschreven goed geen beschermd goed is overeenkomstig het Onroerendfgoeddecreet (met name **geen** beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht, geen beschermde archeologische site) en er geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend;
- \* dat zij **geen** weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. van genoemd Decreet of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

### **Ruimtelijke ordening**

#### **Algemene bepalingen en voorschriften**

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding vanwege de verkoper(s).

De verkopende notaris heeft verklaard dat bij ontstentenis van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op of in het voorbeschreven goed de vergunningsplichtige handelingen uit te voeren zoals opgesomd in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of zoals deze handelingen zijn beschreven in de bouwreglementen, plannen en verordeningen die volgens de ligging van het goed van toepassing zijn.

De verkopende notaris merkt op dat de raadpleging van dit artikel 4.2.1. niet volstaat om te bepalen of voor een bepaald werk, handeling of wijziging al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Naast de vrijstellingen die de Vlaamse regering voorziet, kunnen de gemeenten en provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen.

De koper wordt aangeraden zich te laten informeren bij de gemeente van de ligging van het goed of bij een architect.

Indien de koper een wijziging van de functie, het gebruik of de bestemming van het voorbeschreven goed plant, dient de koper op eigen initiatief na te gaan of voor dergelijke wijziging een stedenbouwkundige vergunning kan worden bekomen.

**Specifieke stedenbouwkundige informatie:**

*\*De verkoper verklaart dat voor zover bekend:*

*- het voorbeschreven goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van een bouwmisdrijf en/of herstelmaatregel;*

*- geen weet te hebben dat het te verkopen goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden zoals vorige titularissen, huurders, gebruikers en/of eigenaars.*

*\*De verkopende notaris verklaart op grond van de beschikbare informatie:*

*- dat er hem tot op heden geen onteigeningsbesluit bekend is,*

*- dat het voorbeschreven goed niet werd opgenomen in een inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen of initiatief daartoe vanwege de overheid bekend is.*

*- dat er geen planbatenheffing verschuldigd is betreffende het te verkopen goed en er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen gevorderd worden betreffende het te verkopen goed.*

**a) Stedenbouwkundige inlichtingen.**

*De stad Gent heeft betreffende voorbeschreven goed de vastgoedinformatie en het stedenbouwkundig uittreksel, respectievelijk in datum van 5 en 9 mei 2023 ondermeer het volgende laten weten:*

*“5. Bodem*

***Risicogronden***

*Een risicogrond is een grond waarop activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging worden of werden uitgevoerd. Overzicht vergunningen voor risico-inrichtingen en extra risico-activiteiten zoals gekend bij de Stad Gent.*

*Geen gegevens beschikbaar*

***Schrappingen***

*Een grond wordt niet meer als risicogrond beschouwd als bij de schrapping de dossiernummers vermeld worden van alle vergunningen afgeleverd voor risicoinrichtingen voor dat perceel/stuk grond. Overzicht schrappingen van risicogronden zoals gekend bij de Stad Gent.*

*Geen gegevens beschikbaar*

***Bodemonderzoeken en sanering***

*Bodemonderzoeken en sanering zoals gekend bij OVAM (OVAM, bodem@ovam.be, T +32(0)15284284).*

*Geen gegevens beschikbaar*

***Antropogene radon risicogronden***

*Een antropogene radon risicogrond is een grond waarop activiteiten met een verhoogd risico op radioactieve verontreiniging worden of werden uitgevoerd. De gronden werden in een lijst opgenomen door het FANC (meldpunt@fanc.fgov.be, T +32(0)22892111).*

*Geen gegevens beschikbaar*

***Calamiteiten***

*Nabijgelegen calamiteiten van het type bodemverontreiniging zoals gekend bij Stad Gent.*

*Geen gegevens beschikbaar*

***Schadegevallen en meldingen***

*Geen gegevens beschikbaar*

***6. Erfgoed en archeologie***

*Hier kun je zien of er zich op de gekozen ligging een beschermd monument bevindt, of de*

*selectie in een beschermd stads- of dorpszicht ligt of opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed. We maken daarbij hoofdzakelijk gebruik van informatie die op Vlaams niveau beschikbaar is.*

**Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen en overgangszones**

*Geen gegevens beschikbaar*

**Unesco**

*Geen gegevens beschikbaar*

**Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed**

*Geen gegevens beschikbaar*

**Archeologie**

*Hieronder zie je of de geselecteerde locatie binnen een afgebakend gebied met specifieke voorschriften rond archeologie ligt. Een locatie kan binnen verschillende gebieden vallen. Ligt de locatie niet in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, dan ligt ze mogelijk binnen een beschermde archeologische site of een vastgestelde archeologische zone of erbuiten. De voorschriften die van toepassing zijn, staan bovenaan de lijst.*

*Uitgebreide informatie over de verplichting van een archeologienota en de beslissingsboom vind je op de website van Onroerend Erfgoed.*

**Gebieden geen archeologie**

*Ligt de aangevraagde zone volledig binnen Gebied Geen Archeologie?*

*Nee, ga verder in de onderstaande informatie.*

**Indien gelegen buiten afgebakende gebieden met specifieke voorschriften**

*Bij een omgevingsvergunning voor verkavelingen of stedenbouwkundige handelingen is een **Archeologienota waarvan acte** nodig indien:*

**Bij verkaveling:** totale perceelsoppervlakte  $\geq 3000 \text{ m}^2$

**Bij stedenbouwkundige handeling:** totale perceelsoppervlakte  $\geq 3000 \text{ m}^2$  en ingreep in de bodem  $\geq 1000 \text{ m}^2$  (tenzij volledig buiten woon- of recreatiegebied en aanvrager niet publiekrechtelijk, dan bij bodemingreep  $\geq 5000 \text{ m}^2$ )

[https://www.onroenderfgoed.be/sites/default/files/2020-](https://www.onroenderfgoed.be/sites/default/files/2020-06/20200527_omgevingsvergunning_stedenbouwkundige_handelingen.pdf)

[06/20200527\\_omgevingsvergunning\\_stedenbouwkundige\\_handelingen.pdf](https://www.onroenderfgoed.be/sites/default/files/2020-06/20200527_omgevingsvergunning_stedenbouwkundige_handelingen.pdf)

**b) Stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister.**

*De notaris informeert in toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in verwijzing naar het voormeld stedenbouwkundig uittreksel en verklaart:*

1.- Dat er voor het voorbeschreven goed de volgende (aanvragen van) stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd:

**Stedenbouwkundige handelingen**

*Overzicht van de stedenbouwkundige vergunningen zoals gekend bij de Stad Gent vanaf 1962 tot nu. De vergunningen worden chronologisch weergegeven. Je kan een vergunning opvragen of inkijken bij het stadsarchief.*

**Nihil**

*De notaris verwijst tevens naar artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat luidt als volgt:*

*“§ 1 Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

§ 2 Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3 Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4 Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”

2.- Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

**Gemeentelijk RUP**

Antwerpsesteenweg – Orchideestraat

Plannummer RUP\_44021\_214\_0153B\_00001

Datum beslissing: 26 juni 2018

Bestemming: zone voor wonen.

**BPA**

Geen gegevens beschikbaar

**Gewestplan**

origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone

Plannummer GWP\_02000\_222\_00008\_00001

Datum goedkeuring 14 september 1977

Bestemming(en) **woongebieden**

**Gewestelijk RUP**

Afbakening grootstedelijk gebied Gent

Plannummer RUP\_02000\_212\_00126\_00001

Status Besluit tot Goedkeuring

Datum beslissing 16 december 2005

Bestemming(en)

Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

**Provinciaal RUP**

Geen gegevens beschikbaar

3.- dat volgens de door verkoper verstrekte inlichtingen en de door de notaris bekomen recente hypothecaire staat betreffende het goed noch een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dat verband werd gewezen;

4. dat er op het verkochte goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor een verkaveling van toepassing is

6. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurbesluit of een projectbesluit.

**Hypothecaire toestand**

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

**Pandregister**

*De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte goed geen (al dan niet in het goed geïncorporeerde) roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud in het voordeel van een derde.*

**Groene stroomcertificaten – zonnepanelen - rookmelders**

*De verkoper verklaart dat het goed niet beschikt over zonnepanelen en/of rookmelders.*

**Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

*Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.*

*De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.*

**Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

**Belastingen**

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

**Tienjarige aansprakelijkheid – procedures - geschillen**

*Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de notariële akte, gaan alle rechten op dat vlak over op de koper.*

*De verkoper verklaart dat er op heden geen procedures lopen tegen aannemers of architecten. De verkoper verklaart dat er op heden ook geen andere procedures lopen of geschillen bestaan betreffende het goed.*

### ***Verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid aannemer***

*Voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 bestaat er een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.*

*De verkoper verklaart dat er geen dergelijke werken zijn uitgevoerd en deze verzekeringsplicht niet van toepassing is.*

## **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, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt.

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### ***Gevolgen van een bod***

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13.

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 bij aanvang van de biedingen 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 Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

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

#### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

#### ***Sterkmaking***

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

#### ***Aanwijzing van lastgever***

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

#### ***Borg***

Artikel 22.

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

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

#### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

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

- Twintig komma vijftachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), 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);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma negentig procent (12,90%), 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 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 kosten;
- 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.

### **Nalatigheidsinteresten**

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 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. 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 schuldeisers.

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

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

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

### ***Machten van de lasthebber***

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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

### **C. De definities**

- De verkoopvoorwaarden: 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 van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### **Ombudsman**

De notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: [www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be).

**Bevestiging identiteit.**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

**Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Gent (Ledeberg), op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, werd onderhavige akte getekend door de verschijnende partij, waarna ook door ons, Notaris.**