

**Rep.: 20240808**  
**Datum: 12.12.2024**

In het jaar **TWEEDUIZEND VIER EN TWINTIG.**

Op twaalf december

Te Gent, ter studie van notaris Fabienne Fevery.

Ga Ik, Meester **Fabienne FEVERY**, notaris met standplaats te Gent (1<sup>ste</sup> Kanton), 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:**

\*\*\*

Hierna "de verzoekende partij" of "de verkoper" genoemd.

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 FEVERY Fabienne**  
**Kortrijksesteenweg 208**  
**9000 Gent**  
**Tel.: 09/222.60.90**  
[notaris@fevery.be](mailto:notaris@fevery.be)  
[www.fevery.be](http://www.fevery.be)

**Beschrijving van het goed**

STAD GENT - vierde afdeling

In een recent opgerichte appartementsgebouw genaamd "Residentie South Square", gelegen aan de Hubert Frère-Orbanlaan 240, 242, 243/244 en 245, volgens titel gekend sectie D, nummers 2849M2P0000, 289H2P0000, 286GP0000 en 2869RP0000, en volgens recent kadaster gekend sectie D, nummer 3695AP0000, met een zelfde oppervlakte van vierhonderd drieënzestig vierkante meter (463 m<sup>2</sup>):

In de kelderverdieping -2

**Parking 15**, omvattende:

In privatieve en exclusieve eigendom: de ruimte zelf van de parkeerplaats.

- a) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met perceelnummer 3695AP0040 (Parking 15).

Op het gelijkvloers

**Het (casco) appartement A0.01**, omvattende:

- a) In privatieve en exclusieve eigendom: toegangsdeur, inkomhal, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer met 1 badkamer, slaapkamer 2 met badkamer.

- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten (40/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- c) In privaatief genot: de tuin palend aan de leefruimte en 2 fietsenstallingen in de kelderverdieping -2, naast parking 15.
- Met perceelnummer: 3695AP0001 (A0.01)

### **Oorsprong van eigendom**

\*\*\*

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.

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **tweehonderd drieënveertig duizend euro (243.000,00€) te verhogen met éénentwintig procent (21%) BTW**

### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro. 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 maandag 3 februari 2025 om 12 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 11 februari 2025 om 12 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op maandag 17 februari 2025 om 13.30 uur.

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, zonder afspraak, op volgende ogenblikken:

- Woensdagen: 15, 22 en 29 januari en 5 februari 2025 telkens van 16 uur tot 18 uur.
- Zaterdagen: 18 en 25 januari en 1 en 8 februari 2025 telkens van 10 uur tot 12 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 verkoper verklaart dat het goed noch verhuurd, noch in gebruik is door derden.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij onvoorwaardelijk 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 verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

### **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.

Uit de opzoeking op het E-voorkooploket dd. 29 mei 2024 blijkt dat het perceel onder de toepassing valt van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex, dat luidt als volgt:

*" §1. De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt wordt.*

*§2. Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in paragraaf 1.*

*§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:*

*1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;*

*2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;*

*3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;*

*4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;*

*5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;*

*6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod."*

Daar het voorschreven onroerend goed voldoet aan uitzondering 1° en 3°, dient het voorkooprecht bijgevolg niet aangeboden te worden.

De verkopers verklaren dat zij geen conventioneel recht van voorkoop of voorkeur hebben toegestaan.

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

In de eigendomstitel van de verkoper de dato 8 april 2019 werd het volgende opgenomen:

**"Volmacht tot hypotheekname**

*Voor zoveel als nodig behoudt de bouwheer zich, met het akkoord van de koper, tevens het recht voor een conventionele inschrijving te nemen tegen de koper voor het niet-betaalde gedeelte van de verkoopprijs.*

*Ingeval van niet-betaling van voormelde betalingsschijven binnen de bovenvermelde termijn geeft de koper onherroepelijk volmacht aan \*\*\*, beiden woonst kiezend in het kantoor van de werkende notaris om, elk afzonderlijk, voor hem en in zijn naam te verpanden ten bate van de verkoper sub 2, het onroerend goed heden bij deze door hem aangekocht, tot een bedrag der eisbare sommen, drie jaar intrest gerekend aan de wettelijke intrest meer twee procent, waarvoor de wet de eerste rang voorbehoudt en een bedrag gelijk aan vijftien procent (15%) van het eisbare bedrag voor bijhorigheden en niet door de wet gewaarborgde uitvoeringskosten, de gerechtelijke uitwinning en het uitvoerend beslag te bedingen, overeenkomstig de bepalingen van het gerechtelijk wetboek. Dit alles op kosten van de koper.*

**Hypotheekname - verbod tot vervreemding**

*Zolang de totale prijs, kosten en lasten niet betaald zijn, zal de koper de gekochte goederen niet mogen vervreemden of hypotheekeren, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de bouwheer.*

*Indien de koper de goederen wenst te hypotheekeren om aan de bouwheer het eisbaar saldo van de prijs en de taksen te betalen, zal de bouwheer zijn toestemming geven op voorwaarde dat de geldschieter zich verplicht de gelden rechtstreeks uit te betalen aan de bouwheer en het bedrag voldoende is om het saldo te dekken. De aanvraag tot hypotheekeren vanwege de koper vermeldt het bedrag van de lening en de wijze van uitbetaling van het geleende geld. Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop en bij niet-naleving ervan door de koper, zal de verkoper de ontbinding van de verkoop kunnen vragen onafgezien haar recht op schadevergoeding en intresten."*

Bij mail de dato 25 november 2024 heeft de bouwheer waarvan sprake, vertegenwoordigd door de heer \*\*\* bevestigd volledige opheffing te doen van voormelde volmacht tot hypotheekname en het verbod tot vervreemding.

**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 erfdiensbaarden 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.

In het bijzonder : de voorschreven goederen worden verkocht in de **onafgewerkte staat (casco)**. In het appartement zijn de leidingen voorzien doch geen afwerking van keuken, badkamer, vloeren, binnendeuren edm.

De kandidaat-kopers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat zij zelf dienen in te staan op eigen kosten voor de verdere afwerking zonder verdere tussenkomst van noch verhaal tegen de verkoper,

### **Grenzen - Oppervlakte**

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

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

### **Gemeenheden**

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

### **Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de hierna vermelde basisakte en aanvullende basisakte.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausele meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

### **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.

### **Mede-eigendom**

De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan werd verleden voor notaris Bernard Vanderplaetsen te Lievegem, met tussenkomst van notaris Christian Van Belle te Gent en notaris Angelique Van Daele te Gent en met tussenkomst van notaris Tim Herzeel te Erembodegem (Aalst) op 28 december 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 11 januari 2019, met referentie 67-T-11/01/2019-00466. De wijzigende basisakte werd voor notaris Bernard Vanderplaetsen te Lievegem verleden op 9 maart 2021, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 12 maart daarna, met referentie 67-T-12/03/2021-03512.

Onderhavige veiling wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde statuten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigendom.

De toewijzing is op de hoogte van voormelde akte en reglement en van de eventuele beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Door deze koop worden de uiteindelijke koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die spruiten uit gemelde akte en beslissingen.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akte en beslissingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

De toewijzing verklaart sinds meer dan vijf dagen voor de ondertekening dezer een exemplaar van de voormelde akte ontvangen te hebben doordat dit is gepubliceerd op het Bidditplatform.

Van voormelde basisakte zal de uiteindelijke koper bij zijn eigendomstitel een kopie ontvangen, conform artikel 25 van de nieuwe notariswet.

Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn beide akten samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet.

Partijen bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

## **1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerd door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Daar deze documenten raadpleegbaar zijn op het Bidditplatform, ziet de koper af van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, §2,1° tot 4 BW (voorheen 577/11, § 2, 1° tot 4° van het Oud Burgerlijk Wetboek).

Een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in 3.94, §1 BW (voorheen artikel 577/11, § 1 van het oud Burgerlijk Wetboek) wordt op het Bidditplatform gepubliceerd.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings -en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

## **2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

Overeenkomstig **artikel 3.94, § 1 BW** (voorheen artikel 577-11, §1 van het oud Burgerlijk Wetboek) heeft ondergetekende notaris, de syndicus zijnde Dhont Frederik gcv bij aangetekend schrijven dd. 4 september 2024 verzocht tot mededeling van inlichtingen en documenten, meerbepaald:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus bij zelfde aangetekende zending verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel **3.94, §2 BW** (voorheen artikel 577-11, § 2 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De instrumenterende notaris informeert dat de syndicus geantwoord heeft bij schrijven de dato 16 september 2024. De documenten en inlichtingen waarvan hierboven sprake, worden gepubliceerd op het Bidditplatform.

### **3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek (voorheen 577-11 van het oud Burgerlijk Wetboek).

#### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de kopers vanaf de dag waarop zij gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

Tussen partijen wordt uitdrukkelijk bedongen dat de dag waarop de kopers het effectief gebruik hebben gelijkgesteld wordt met de ingenottreding, met name bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

#### 2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinzet.

1.- De kopers dragen het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

### 3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkopers in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

### 4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkopers.

### 5.- Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94-11, paragrafen 1,2 en 3 BW (voorheen 577-11, paragrafen 1, 2 en 3 van het oud Burgerlijk Wetboek) zijn ten laste van de verkopers.

### 6.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.94 - 11/1 BW (voorheen 577-11/1 van het oud Burgerlijk Wetboek), dat door de syndicus aan de instrumenterende notaris geen achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar betekend werden, behoudens de eindafrekening dewelke nog dient te worden opgemaakt door de syndicus.

De verkopers dienen de kopers alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor heden waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

### 7 - Verzekeringspolissen



a) Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het bij deze verkochte goed, zijn de kopers in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die hieruit voortspuiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten. De kopers zullen verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag.

b) Indien geen collectieve verzekeringspolissen bestaan, verklaren de kopers te weten dat de eventueel bestaande verzekeringen tegen brand en andere gevaren van rechtswege eindigen drie maanden na de datum van het proces-verbaal van toewijs, en zelfs vroeger kunnen eindigen door het verstrijken van de duur of om andere redenen. De kopers verklaren op de hoogte te zijn dat de verkopers hun eventueel bestaande verzekering opzeggen. De kopers doen uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de verkopers.

### **Administratieve bepalingen** **Stedenbouwkundige voorschriften**

Om te voldoen aan de voorschriften van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de dato 15 mei 2009 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 20 augustus 2009, in werking getreden op 1 september 2009) wordt vermeld:

a. dat voor het voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen worden vermeld in het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel:

- 03/05/2018: de bouw van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage

Dat voor het voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige melding is gebeurd:

- Aktename 04/08/2016: het renoveren van de dakstructuur en dakbedekking

Dat voor voorschreven onroerend goed volgende omgevingsvergunningen worden vermeld in het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel:

- 21/10/2021: het afwijken van de inbuizing waterloop "Oud Scheldeken";
- Aktename 21/11/2019: het exploiteren van een bronbemaling (voorwaardelijk vergund);
- 04/02/2021: (1) het regulariseren van de gedeeltelijke sloop van een tuinmuur en de vraag tot het heropbouwen en verstevigen ervan, inclusief het verbreden van de bestaande vluchtdeur en (2) het niet uitvoeren van de inbuizing waterloop "Oud Scheldeken" (wijziging van de voorwaardelijke vergunning 2017-09262 Dig) (gedeeltelijk voorwaardelijk vergund).

b. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming is: volgens het gewestplan Gentse & Kanaalzone (K.B. 14 september 1977): woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

c. Dat op voorschreven onroerend goed een bijzonder plan van aanleg van toepassing is: 'BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK'

Multifunctionele zone

Klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern

Nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen)

d. dat volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" (16 december 2005) de meest recente

bestemming is: Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

- e. dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift;
- f. dat er geen voorkooprecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of zoals bepaald in artikel 34 van het Decreet van vijftwintig april tweeduizend en veertien betreffende complexe projecten;
- g. dat geen planbatenheffing verschuldigd is;
- h. dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkaveling.
- i. dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- j. dat voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van voormelde Codex;

Conform zelfde artikel werd door ondergetekende notaris het stedenbouwkundige uittreksel de dato 31 mei 2024 (niet ouder dan 1 jaar) ontvangen. Deze vastgoedinlichtingen worden gepubliceerd op het Biddit-platform.

De koper verklaart bovendien door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn nopens artikel 4.2.1 van vorenbeschreven Codex, waarvan de inhoud letterlijk als volgt luidt:

*TITEL IV. Vergunningenbeleid*

*HOOFDSTUK II. Vergunningsplicht*

*Afdeling 1. Soorten*

*Onderafdeling 1. Vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen*

*Sectie 1. Vergunningsplichtige handelingen*

*Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

*2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*

*3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*

*4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.

De verkoper verklaart dat er verder aan het goed geen vergunningsplichtige werken, doch enkel instandhoudings- of loutere onderhouds- en herstellingswerken werden uitgevoerd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de mogelijkheid en het belang om voorafgaandelijk bij de bevoegde stedenbouwkundige diensten alle nuttige inlichtingen betreffende de stedenbouwkundige bestemming van het goed in te winnen.

De toewijzeling zal zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden evenals degene die het Bestuur van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedenbouw zouden kunnen aanbelangen en die zouden kunnen betrekking hebben op voorschreven onroerend goed.

De aandacht van de toewijzeling wordt erop gevestigd dat geen vergunningsplichtige werken mogen worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning /omgevingsvergunning niet is verkregen. De toewijzeling wordt erop gewezen dat voor nieuwe constructies alsook voor verbouwingen en sommige bestemmingswijzigingen er een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning /omgevingsvergunning vereist is.

### **Bodemtoestand**

1. De verzoekende partij verklaart dat bovenstaande overeenkomst moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

2. De verzoekende partij verklaart dat er op grond voorwerp van onderhavige overeenkomst bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

3. Met betrekking tot het verkochte goed werd door de OVAM, het bodemattest afgeleverd op 3 juni 2024 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van voormeld Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

**" 1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 01.01.2023  
afdeling : 44804 GENT 4 AFD  
straat + nr. : Hubert Frère-Orbanlaan 247 0001  
sectie : D  
nummer : 3695/00A000  
Verder 'deze grond' genoemd.

**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 risicogrund is.

**2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

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

Getekend

Ann Cuyckens

Afdelingshoofd "

4. De verzoekende partij laat vermelden met betrekking tot het voorschreven onroerend goed verder geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

**Watertoets en overstromingsrapport**

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport is opgenomen op het Bidditplatform.

Het onroerend goed is niet gelegen in:

- signaalgebied
- Een afgebakend overstromingsgebied
- Een afgebakende oeverzone
- Een risicozone voor overstromingen

De koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

### **Onroerend erfgoed**

De verzoekende partij verklaart dat, bij haar weten, voor voorschreven goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat zij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verzoekende partij verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Evenwel verklaart de verzoekende partij dat voorschreven onroerend goed:

- binnen de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Gent' ligt (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11888>)
- binnen de Unesco Werelderfgoed Bufferzone 'Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer' (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15013>)

### **Bouwkundig Erfgoed**

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de 'Inventaris van het bouwkundig erfgoed'.

### **Bosdecreet**

De verzoekende partij verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

### **Onteigeningsbesluit**

De verzoekende partij verklaart dat er haar voor het te veilen goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening.

### **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.

\*\*\*

### **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 ingetreding (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 ingetreding. 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.

**Er is op heden nog geen kadastraal inkomen toegekend aan voorschreven goederen**

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### **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 verkoopvoorwaarden.

### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, *verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten.* Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

## **Gevolgen van een bod**

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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) bieders 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

#### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 [bidbit.be](http://bidbit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

#### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### **Uitdrijving**

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

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

### **Sterkmaking**

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

### **Aanwijzing van lastgever**

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

### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

### **Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid**

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **VERVREEMDING ONDER HET STELSEL VAN BTW**

Onderhavige verkoop wordt gedaan met betaling van B.T.W. en is vrijgesteld van het evenredig registratierecht.

**Aldus zal de toewijsprijs dienen verhoogd te worden met 21% B.T.W.**

**Deze is eisbaar en betaalbaar samen met de toewijsprijs uiterlijk zes weken te rekenen vanaf het ogenblik dat de toewijs definitief wordt.**

Teneinde de vrijstelling van registratierechten te bekomen voor wat betreft de bij deze te veilen goederen en teneinde te voldoen aan artikel 2.9.6.0.1, §4° Vlaamse Codex Fiscaliteit, verklaart de verkoper hetgeen volgt :

1. De verkoper brengt de koper op de hoogte van zijn bedoeling deze vervreemding te willen doen met betaling van B.T.W. in de eerste akte die tussen hen titel vormt.
2. Conform het Koninklijk Besluit tot wijziging van de koninklijke besluiten nummers 1. 2. 2bids. 3, 14. 19, 22, 31, 41 en 44 met betrekking tot de belasting over de toegevoegde waarde en tot uitstel van de datum van inwerkingtreding van de wet van 12 maart 2023 tot modernisering van de btw-ketting en van de inning van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen binnen de FOD Financiën is de verplichting tot indiening van de voorafgaandelijke verklaring nr. 104.1 opgeheven.
3. De bij deze te veilen goederen zijn nog niet in gebruik genomen.

**Na de verkoop moet de verkoper een bijzondere aangifte (aangifte 104.5) in drievoud indienen bij het team beheer KMO of GO waaronder hij ressorteert, waarvan er één exemplaar wordt overhandigd aan de indiener, bekleed met een ontvangstmelding. Deze aangifte nr. 104.5 moet worden ingediend binnen de maand nadat de btw over de volledige maatstaf van heffing opeisbaar is geworden en moet het van de koper ontvangen bedrag (maatstaf van heffing en btw), de in aftrek gebrachte btw (naar behoren gerechtvaardigd, voornamelijk door middel van inkomende facturen) en het verschil tussen de verschuldigde en aftrekbare btw in hoofde van de verkoper vermelden. Het btw-saldo zal al naargelang van het geval, moeten worden betaald dan wel teruggegeven.**

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

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

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

- negen komma tien procent (9,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zeven komma veertig procent (7,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- zes komma dertig procent (6,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- vijf komma vijftig procent (5,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- vier komma vijftentachtig procent (4,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- vier komma vijfendertig procent (4,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- drie komma vijfennegentig procent (3,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- drie komma zestig procent (3,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- drie komma vijfendertig procent (3,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- drie komma nul vijf procent (3,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- twee komma vijfenzestig procent (2,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- twee komma veertig procent (2,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- twee komma vijftien procent (2,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- twee procent (2,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- één komma negentig procent (1,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- één komma vijfenzeventig procent (1,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- één komma zestig procent (1,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- één komma vijftig procent (1,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- één komma vijfendertig procent (1,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- één komma twintig procent (1,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- één komma nul vijf procent (1,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- één procent (1,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- nul komma vijfennegentig procent (0,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- nul komma tachtig procent (0,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- nul komma vijfenzestig procent (0,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- nul komma vijfenveertig procent (0,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- nul komma veertig procent (0,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- nul komma vijfendertig procent (0,35%), 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 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 - Hervereiling 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.



Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de

verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [bidit.be](http://bidit.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. Keuringen en attesten**

##### **Asbestinventaris**

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisatetest zal moeten beschikken. De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventarisatetest voor te leggen aan de koper is in werking getreden op 23 november 2022.

Niettegenstaande de gebouwen dateren van na 2001, verklaart de verkoper te beschikken over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20240627-000485.000 opgemaakt op 27 juni 2024.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig**.

De verzoeker verklaart dat er sedertdien 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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke koper overhandigd worden bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs. De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

### **Stookolietank**

De verzoekende partij verklaart dat er zich zowel in de gemene delen, als in de privatieve delen noch een bovengrondse, noch een stookolietank bevindt.

### **Zonnepanelen**

De verzoekende partij verklaart dat op voorschreven goed geen zonnepanelen aanwezig zijn.

### **Publiciteitspanelen**

De verzoekende partij verklaart dat op voorschreven goed geen publiciteitspanelen aanwezig zijn en dat er evenmin publiciteitscontracten betreffende het goed afgesloten werden.

### **Elektrische installatie (thans in onafgewerkte toestand)**

De verzoeker verklaart dat het voorwerp van onderhavige veiling betrekking heeft op een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 16 augustus 2022 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 14 juni 2024 werd door House Check vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Binnen een termijn van één jaar vanaf het controlebezoek zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De uiteindelijke koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat een copij van het proces-verbaal van controle-onderzoek gepubliceerd werd op het online Bidditplatform en dat hem bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een getekend exemplaar van het proces-verbaal zal worden overhandigd.

### **Energieprestatiecertificaat**

- 1) met betrekking tot het privaatief

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven goed, voorwerp van onderhavige veiling door energiedeskundige Ruben Van Eetvelde (erkenningscode EP19193) gedateerd

van 17 juni 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240617-0003284975-RES-1 en een label C (231 kWh/m<sup>2</sup> jaar).

2) met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens vijf gebouweenheden, waarvan minstens twee residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn vanaf 1 januari 2023.

Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar).

Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat deze energieprestatiecertificaten deel uitmaakt van de documenten gepubliceerd op het online Bidditform en dat hij ter gelegenheid van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een getekend exemplaar van het energieprestatiecertificaat zal ontvangen.

### **Renovatieplicht**

Onderhavige veiling betreft de overdracht van een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat gezien het proces-verbaal van toewijs na 1 januari 2023 wordt getekend, voorschreven goed binnen vijf jaar vanaf het verlijden van het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

### **Afwijkend langetermijnpad voor appartementen**

De grondige renovatie van appartementsgebouwen is een uitdagende opdracht, omdat het renoveren technisch gezien complexer is, er meerdere eigenaars samen tot een beslissing moeten komen en er gezamenlijke financiering moet opgebouwd worden. Voor deze gebouwen is meer tijd nodig om renovaties grondig voor te bereiden en te financieren.

Voor appartementen wordt daarom pas verstrengd tot label B voor aankopen vanaf 2040 (in plaats van 2035 bij eengezinswoningen), en tot label A voor aankopen vanaf 2045 (in plaats van 2040 bij eengezinswoningen).

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop, alsmede dat een strengere of lichtere renovatieplicht kan gelden wanneer binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke akte de bestemming van het goed wordt gewijzigd.

Voor verdere informatie wordt de uiteindelijke koper verwezen naar een energiedeskundige en naar de volgende link <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023#langetermijnpad-na-2023>

De uiteindelijk kopers verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

### **Postinterventiedossier**

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verzoekende partij verklaard dat er aan het voormeld verkochte goed werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één, betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

*Met betrekkingen tot het privaatief :*

Het postinterventiedossier wordt bij het verlijden van de akte van toewijs aan de kopers voorgelegd.

De aandacht van de kopers werd gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft een postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

*Met betrekking tot de gemene delen :*

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen wordt bewaard door de syndicus.

### **Tienjarige aansprakelijkheid**

De kopers worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkopers betreffende alle rechten die deze laatsten zouden kunnen invoeren, ingeroepen hebben of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de Wet Breyne). Evenwel zullen de kopers gehouden zijn, en dit ter volledige ontlasting van de verkopers, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien, te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

### **VERPLICHTE AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING AANNEMER, ARCHITECT EN ANDERE DIENSTVERLENERS IN DE BOUWSECTOR**

Wat betreft de **tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector**, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, verklaart de verkoper dat er aan voormeld goed geen werken door dergelijke architecten, aannemers of dienstverleners zijn gebeurd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na 1 juli 2018.

### **Voorlopige oplevering**

De voorlopige oplevering werd uitgevoerd bij proces-verbaal van 23 november 2021.

### **Rookmelders**

Ondergetekende notaris stelt de 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 /omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd.

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

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 verklaart dat er geen rookmelders aanwezig zijn.

### **Woningkwaliteitsbewaking**

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.

### **Consultatie register van herstellvorderingen - Clausule pandrecht**

De verzoekers verklaren verder 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, enz.) volledig te hebben betaald.

De verzoekers verklaren dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

### **Financiering**

Alhier wordt uitdrukkelijk bepaald dat de toewijzing niet plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en dat de koper hier evenmin niet om kan verzoeken.

### **Prijsbewimpeling / tekortschatting**

Lezing werd gegeven van het artikel 3.18.0.0.14, §1, 1° en laatste lid alsook van artikel 3.4.7.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit, letterlijk luidend als volgt:

*"Art. 3.18.0.0.14. Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:*

*1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;*

*2 ° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5° van het Federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.*

*Art. 3.4.7.0.6. Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."*

### **Recht op geschrift**

Het bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

### **Bevestiging identiteit**

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen, overeenkomstig de door de wet vereiste stukken van de Burgerlijke Stand, en bevestigt dat de identiteit van de comparanten haar werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op plaats en datum zoals hogervermeld.

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 heeft de verzoekende partij, aanwezig zoals gezegd, deze akte getekend, samen met mij Notaris.

Volgen de handtekeningen.