

**Rep. : 20260587**

**Datum: 24.08.2026**

In het jaar **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**.

Op vierentwintig augustus.

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:**

....

**Machtiging**

.....

*Bij schrijven van 17 augustus 2026 heeft de vrederechter van het Tweede Kanton Gent (ligging onroerend goed) het ontwerp van onderhavige verkoopsvoorwaarden goedgekeurd en tevens beslist dat de verkoop niet onder zijn aanwezigheid / toezicht moet verlopen waardoor het proces-verbaal van toewijs kan ondertekend worden zonder aanwezigheid van de vrederechter op het kantoor van ondergetekende notaris.*

Hierna verder genoemd “de verzoekende partij” of “de verkoper” (of “de verkopers”, ook al is er maar één).

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 notariškantoor**

**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 – zesde afdeling**

In het appartementencomplex, deel uitmakende van het zoneplan “Groene Vallei”, genaamd “BLOK B”, thans gekend als “RESIDENTIE TER LEIE”, op en met grond gelegen **9000 Gent, Johannes Schrantstraat 1-224**, volgens titel gelegen Gent, Nieuwe Wandeling, tussen de Stadsvesten, de Leie en de Ekkergembrug en ten kadaster bekend onder sectie F, deel van nummer 210/V, met een totale oppervlakte volgens meting in titel van 40a 59ca en volgens huidig kadaster onder sectie F, nummer 0210/H3/P0000, met een oppervlakte van 34a 32ca:

\* Het **appartement gelegen op de zeventiende verdieping**, aangeduid met letter “C”, met de eraan verbonden kelder genummerd 196, het appartement hebbend als politieadres **Johannes Schrantstraat 211**, omvattende volgens basisakte en titel:

- **In privatieve en exclusieve eigendom**: een hall, een living, een keuken, een dressing, een badkamer, een WC, twee slaapkamers, een terras en de kelder;

- **In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid**: zesenvierig/tienduizendsten (46/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder het voorschreven terrein.

Thans ten kadaster bekend onder nummer **0210H3P0215** (aangeduid als “A17/17C/K196”)

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 800,00

**Noot:**

*Aangaande het verschil in oppervlakte vermeld in de oorspronkelijke basisakte en in de eigendomstitel en de oppervlakte zoals vermeld op het huidig kadaster, wordt verwezen naar:*

*- de akte houdende afstand en wederafstand van gronden uit oorzaak van openbaar nut alsmede concessie van infrastructuurwerken op het openbaar domein verleden voor de heer Burgemeester van de stad Gent op veertien maart negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zesentwintig maart daarna, boek 594, nummer 17*

*- de akte houdende overdracht van de bodem van de wegen en hun uitrusting aangelegd in de wijk Groene Vallei (eerste fase) verleden voor de heer Burgemeester van de stad Gent op vijf november negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor op dertien november daarna, boek 1014, nummer 5.*

### **Oorsprong van eigendom**

.....

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornaam, geboorteplaats en -datum en woonplaats) in latere akten wordt herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis. Zij wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

De kopers zullen zich moeten tevreden stellen met de vaststelling van eigendom die voorafgaat en zullen geen andere titel mogen eisen dan een afschrift dezer.

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting. De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **honderd achtentwintig duizend euro (€ 128.000,00).**

### **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 **donderdag 1 oktober 2026 om 12 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 9 oktober 2026 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 verkoopvoorwaarden.

### **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 donderdag 15 oktober 2026 om 14 uur op het kantoor van ondergetekende notaris Fevery**

### **Bezoeken**

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

- **Maandagen 14 – 21 – 28 september en 5 oktober van 17 uur tot 19 uur**
- **Woensdagen 16 – 23 – 30 september en 7 oktober van 17 uur tot 19 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 :

- voorschreven onroerend goed thans verhuurd is ingevolge schriftelijke huurovereenkomst daterend van 25 januari 2021
- dat deze huurovereenkomst werd geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 2 op ....., registratiereferentienummer .....
- dat een intredende plaatsbeschrijving werd opgemaakt op datum van .....
- dat een huurwaarborg ten bedrage van € .....werd geplaatst op een individuele huurwaarborgrekening bij .....met nummer .....
- dat de actuele huurprijs € 922,50 bedraagt

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de bestaande huurovereenkomst en verbindt er zich toe de bepalingen hiervan na te leven ter vrijwaring van de verkoper, doch onverminderd de rechten die hij ingevolge de wet of de overeenkomst kan doen gelden.

De koper zal in het genot treden door het ontvangen van de huurgelden (pro rata verrekening voor de maand waarin door de koper tot onvoorwaardelijke en integrale betaling van toewijsprijs en kosten werd overgegaan.

De koper zal het vrij gebruik van het goed bekomen nadat de huurder het goed heeft verlaten ingevolge een geldige opzegging die de koper op eigen kosten zal doen. De koper behoudt zich evenwel het recht voor de lopende huurovereenkomst in onderling akkoord met de huurder te beëindigen. Aangezien het goed verhuurd is, zal de koper slechts in het vrije gebruik komen mits tijdig en wettig opzeg te doen betekenen, op zijn kosten en risico.

De koper is aldus volledig ingelicht over de huurvoorwaarden en neemt de huurovereenkomst over en treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet of krachtens die overeenkomsten en onverminderd de rechten die hij kan doen gelden omwille van het ontbreken van een vaste dagtekening.

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

Uit de opzoeking op het E-voorkooploket uitgevoerd door ondergetekende notaris op 19 mei 2026 en op heden blijkt dat voor het perceel volgende voorkooprechten gelden:

1) Voorkooprecht in toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex, luidend 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°, zal het voorkeepsrecht niet dienen aangeboden te worden.

- 2) Voorkeepsrecht in toepassing van het Decreet van 23 december 2016 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van Waterwegen en Zeekanaal NV van publiek recht en nv De scheepvaart van publiek recht (Belgisch Staatsblad van 31 januari 2017) behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiekrecht “De Vlaamse Waterweg nv”.

Individuele appartementen, garages en autostaanplaatsen – behorende tot een totaal complex – vormen evenwel een uitzondering met betrekking tot het voorkeepsrecht ten gunste van “De Vlaamse Waterweg nv”.

Derhalve zal het voorkeepsrecht niet dienen aangeboden te worden.

### **Staat van het goed – Gebreken**

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

### **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

### **Gemeenheden**

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

### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle 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 geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de hierna aangehaalde basisakte(n).

### **Bijzondere voorwaarden - Erfdienstbaarheden**

In de oorsprong van eigendom aangehaalde akte staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“ *bijzondere voorwaarden bevat:*

“ *Bijzondere voorwaarden...2) een kohier van de bijzondere voorwaarden werd aangehecht aan een akte, inhoudende verkoop door de Nationale Kas voor Bediendenpensioenen, en “Amelinckx”, verleden voor notaris Dael voornoemd op negentien april negentienhonderd twee en zeventig, en samen met gezegde akte overgeschreven. ... Voorwaarden ...De koper zal zich moeten schikken naar gezegde documenten en zal gesubrogeerd worden door het enkel feit van de aankoop in al de verplichtingen van de verkoper en onder meer jegens de Stad Gent wat betreft het onderhoud van plantsoenen. ...Erfdienstbaarheden De koper verklaart op de hoogte te zijn van de in de basisakte bepaalde erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen en verklaart erin toe te stemmen; die erfdienstbaarheden betreffend onder meer de rechten van doorgang, de aflopen en de leidingen, de hoogspanningskabine, de doorgang over de terrassen naar de brandtrap, alle erfdienstbaarheden in verband met het zoneplan, erin begrepen deze ten voordele van de supermarket, en deze betreffende de wegenissen.”*

De kopers verklaren hiervan in kennis te zijn gesteld en verklaren te weten dienaangaande in de plaats te zullen gesteld zijn van de verkopers voor alle rechten en verplichtingen die hieruit kunnen voortspuiten.

### **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**

#### **1. Statuten van het gebouw**

De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom werd verleden voor notaris Charles Dael destijds te Gent, Ledeborg op vierentwintig april negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vijf juni nadien, boek 79, nummer 4.

Gewijzigd :

- 1) blijktens akte verleden voor voornoemde notaris Charles Dael op achtentwintig mei negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op vier juli nadien, boek 96, nummer 9
- 2) blijktens akte verleden voor notaris Christian De Wulf, destijds te Dendermonde op vier december negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op twaalf januari negentienhonderd negenenzeventig, boek 1559, nummer 1

Onderhavige veiling geschiedt 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, alsmede onder het kohier van bijzondere voorwaarden gehecht aan de akte verleden voor voornoemde notaris Charles Dael op negentien april negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zestien juni negentienhonderd tweeënzeventig, boek 493, nummer 16.

De kopers is op de hoogte gebracht van voormelde akte en reglement en van de eventuele beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars doordat deze documenten op het Biddit-platform werden geplaatst. Door deze koop worden de kopers in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die spruiten uit gemelde akten 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 voortspruiten.

Van voormelde basisakten zullen de kopers bij hun eigendomstitel een kopie ontvangen, conform artikel 25 van de nieuwe notariswet. Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn de akten samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet.

De akten vormen één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

De basisakten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze zal er kennis van nemen doordat deze documenten op het Biddit-platform worden geplaatst.

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 en 2 BW**, heeft ondergetekende notaris Fevery via het online platform van syndicus Syncura op datum van 1 april 2026 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 kapitaalbreng 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 syndicus heeft dit geantwoord bij schrijven dd. 1 april 2026, welke documenten op het Biddit-platform zullen worden geplaatst.

Bij schrijven van 18 mei 2026 heeft genoemde syndicus Syncura ondergetekende notaris ingelicht het gebouw niet meer in beheer te hebben.

Bij schrijven van 3 juli 2026 heeft Syncura ondergetekende notaris ingelicht dat als nieuwe syndicus werd aangesteld: Syndx.

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

De partijen worden door de instrumenterende notaris 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.

#### **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 uittreedende 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 ingentreding.

#### **2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.**

##### **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 zijn ten laste van de verkopers.

### **6. Adres van de partijen**

De verkopers verklaren dat zij hun woonplaats hebben te .....

### **7.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

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

Uit het schrijven van syndicus Syndx dd. 21 augustus 2026 blijkt dat de **achterstallen** op de lasten van de uittredende mede-eigenaar welke aan de instrumenterende notaris door de syndicus betekend werden op zelfde datum belopen op € ..... 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.

### **8.- Verzekeringspolissen**

a) Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het voorschreven 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 vervaldag.

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 het nodige te zullen moeten doen voor het afsluiten van een verzekering van voorschreven goed, en zijn ervan op de hoogte dat de verkopers hun eventueel bestaande verzekering opzeggen. De kopers doen uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de verkopers.

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Administratieve bepalingen</b> |
|-----------------------------------|

### **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 privaatief geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt vermeld in het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel/vastgoedinlichtingen voor overdracht:
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in datum van 26 november 1998 voor het oprichten van twee zendmasten op een particuliere gebouw – gemeentelijk dossiernummer 1998/1376
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in datum van 25 maart 1999 voor het plaatsen van drie schotelantennes met bijbehorende technische cabine op een particulier gebouw – gemeentelijk dossiernummer 1999/155
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Vlaams Gewest in datum van 29 oktober 2007 voor het aanbrengen van twee antennes op bestaande draagstructuur en drie schotelantennes op twee nieuwe zelfdragende masten, verplaatsen van vijf bestaande schotelantennes en één bestaande antenne; bijhorende technische installatie wordt eveneens voorzien op het dak – gemeentelijk dossiernummer 2007/723
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in datum van 27 januari 1969 voor het oprichten gebouw – blok B met 222 appartementen, ondergrondse parking en bovengrondse parkeergelegenheid
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Vlaams Gewest in datum van 25 juni 2004 voor de uitbreiding van een bestaande, vergunde installatie voor mobiele telecommunicatie – gemeentelijk dossiernummer 2003/1005
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Vlaams Gewest in datum van 6 juni 1977 voor het plaatsen van drie aansluitkasten – gemeentelijk dossiernummer KW G-1-77

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in datum van 9 november 1964 voor het slopen van fabrieksgebouwen en zes woonhuizen – gemeentelijk dossiernummer KW L -21-64
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Vlaams Gewest in datum van 18 mei 1971 voor het bouwen van een gasontspanningskabin – gemeentelijk dossiernummer KW N-3-71
- b. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming is volgens het Gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ (KB dd. 14 september 1977): woongebieden;
- c. 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 hypotheccair getuigschrift;
- d. dat er geen voorkeurecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of zoals bepaald in artikel 34 van het Decreet van vijftientig april tweeduizend en veertien betreffende complexe projecten;
- e. dat geen planbatenheffing verschuldigd is;
- f. dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning;
- g. dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- h. dat voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van voormelde Codex;
- i. dat diverse gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing zijn zoals uitvoerig beschreven in de hogeraangehaalde vastgoedlichtingen voor overdracht welke op het Biddit-platform zijn geplaatst
- j. dat het gemeentelijk rooilijnplan geldt
- k. dat het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” dd. 16 december 2005 van toepassing is: natraject
- l. dat er een wettelijke erfdiensbaareheid van openbaar nut van toepassing is: gemeenteweg op private eigendom

Conform zelfde artikel wordt het stedenbouwkundig uittreksel/ vastgoedlichtingen voor overdracht met referentie VIP-00819563 de dato 12 maart 2026 (niet ouder dan 1 jaar) op het Biddit-platform geplaatst. Bovendien werden naast het voormelde stedenbouwkundig uittreksel/vastgoedlichtingen voor overdracht eveneens inlichtingen aangevraagd via FEDNOT, Vlaamse Overheid, Actamaps. Welke documenten eveneens op het Biddit-platform worden geplaatst.

De koper wordt bovendien door de instrumenterende notaris ingelicht 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 stamomtrek 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 woonegelegenheden 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 verzoekende partij verklaart dat aan het te veilen goed enkel niet-vergunningsplichtige en niet-meldingsplichtige werken werden uitgevoerd. De verzoekende partij verklaart dat er bij zijn weten geen bouwovertradingen werden vastgesteld, en dat er bij zijn weten geen bouwovertradingen zijn.

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

De verzoekende partij verklaart dat aangaande de eventuele onbebouwde delen van het voorschreven goed geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde delen te bouwen of daarop enige werken uit te voeren zoals bedoeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De koper 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 het voorschreven onroerend goed.

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

De verzoekende partij verklaart de koper volledig te hebben geïnformeerd over de belangrijkste elementen waaruit het administratief statuut van voorschreven eigendom bestaat, daar zij a priori de zichtbare waardebeoordeling van de eigendom aanzienlijk kunnen beïnvloeden en de instemming van de koper kunnen bepalen.

De koper verklaart dat, indien ooit zou blijken dat met betrekking tot voorschreven onroerend goed een bouwovertrading werd begaan, dit nooit een grond tot verbreking van de verkoopakte zal uitmaken, noch een grond zal opleveren tot schadevergoeding verschuldigd door de verkoper voor zover dit bouwovertradingen betreft die tot stand zijn gekomen voordat huidige verkoper eigenaar is geworden.

Tegelijkertijd, onverminderd de administratieve informatieverplichtingen die in de eerste plaats aan de verkoper toekomen, in het bijzonder indien de tekoopstelling voorafgegaan werd door een bekendmaking of een uitnodiging tot aankoop, verklaart de koper dat hij niet passief mag blijven, noch ten opzichte van de informatie die hem werd meegedeeld noch ten opzichte van de informatie die hij zelf dient in te winnen in functie van zijn project.

De koper erkent aldus ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk en voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod, alle inlichtingen te hebben ingewonnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van de eigendom, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

De partijen worden eraan herinnerd dat de instrumenterende notaris niet in de mogelijkheid is om technische vaststellingen en analyses te doen met betrekking tot de eigendom en dat het de partijen vrijstaat om desgevallend een beroep te doen op technisch adviseurs (architect, ingenieur, landmeter, ...).

De koper verklaart dienaangaande dat hij:

- gelijktijdig met de verplichtingen die op de verkoper rusten, verzocht werd om van zijn kant al het nodige doen om relevante informatie te verzamelen;
- de door de verkoper verstrekte informatie meegedeeld wordt op basis van zijn kennis van de eigendom.

De koper verklaart af te zien van alle verhaal tegenover de verkoper of ondergetekende notaris uit hoofde van beperking of verbod in opbouw, verbouwing of verandering spruitende uit urbanisatiewetten, gemeentereglementen of dergelijke.

De verkoper en de notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip> na te gaan of er zich op het hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

De partijen werden aldus door ondergetekende notaris gewezen op hun respectievelijke verplichtingen.

De verkopers dienen op een volledige manier de kopers in te lichten doch de kopers dienen evenzeer de ontvangen informatie na te kijken, en desgevallend zich door deskundige (technische) raadslieden te laten bijstaan.

Om alle misverstanden uit de weg te helpen: het is niet de taak van de notaris de informatie te leveren, noch de informatie te onderzoeken, of afstappingen ter plaatse te doen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel/vastgoedinlichtingen voor overdracht.

Of er voor het voorschreven goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet dat er geen misdrijf is.

### **Bodemdecreet**

1. De verzoekende partij laat vermelden dat de veiling van voorschreven onroerend goed moet worden aanzien als een “overdracht van gronden” zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

2. De verzoekende partij verklaart dat bij haar weten in voorschreven goed, noch in het privaat, noch in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van voormeld decreet en dat evenmin een risico-activiteit in de zin van voormeld decreet wordt of werd uitgeoefend, met uitzondering van hetgeen hierna gezegd.

3. Met betrekking tot voorschreven onroerend goed werd door de OVAM, het bodemattest afgeleverd op 12 maart 2026 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van voormeld Decreet.

*De inhoud van dit bodemattest luidt:*

#### **“ 1 KADASTRALE GEGEVENS**

*datum toestand op: 06.01.2026*

*afdeling: 44806 GENT 6 AFD*

*sectie: F*

*nummer: 0210/00H003*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

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

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig.*

*Daarom is deze grond een risicogrond.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

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

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

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 12.03.2026*

*getekend*

*Ann Cuyckens*

*Afdelingshoofd”*

### **Onderzoeksplicht**

Conform artikel 30 van het Bodemdecreet, valt onderhavige overdracht van een privaat deel van een onroerend goed dat onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom is geplaatst vermeld in artikel 3.78 en volgende van het boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, enkel in de volgende gevallen onder de verplichting van uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek:

1° in het privaat deel is of was een risico-inrichting gevestigd;

2° in de gemeenschappelijke delen is of was een risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor het privaat deel.

Hierop verklaren de verkopers dat 1° in voormeld privaat deel geen risico-inrichting gevestigd was en dat 2° in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de privaat delen.

Onderhavige overdracht kan plaatsvinden op basis van hogervermeld bodemattest.

Ondergetekende notaris Fevery vestigt de aandacht van de kandidaat-koper op het volgende:

**Eenmalige onderzoeksplicht tegen 31 december 2014**

*In bepaalde gevallen diende er vóór 31 december 2014 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Deze onderzoeksverplichting geldt enkel voor onroerende goederen vallend onder het stelsel van gedwongen mede-eigendommen vermeld in artikel 3.84 B.W..*

*Volgens het Bodemdecreet (artikel 30bis) moet een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars vóór 31 december 2014 als vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom een risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is.*

*Ondergetekende notaris stelt vast dat dit eenmalig bodemonderzoek tot op heden niet heeft plaatsgevonden en wijst de kandidaat-koper dan ook op de verplichting dat hij, als mede-eigenaar, zal dienen bij te dragen in de kosten betreffende de éénmalige onderzoekplicht van de vereniging van mede-eigenaars overeenkomstig artikel 30bis van het Bodemdecreet.*

Indien er verontreiniging wordt vastgesteld die tot stand is gekomen voordat de gedwongen mede-eigendom er was, dan wordt in eerste instantie de vereniging van mede-eigenaars hiervoor aangesproken. Indien de vereniging van mede-eigenaars kan aantonen dat de verontreiniging aanwezig was voordat de gedwongen mede-eigendom er was en niet werd veroorzaakt door de vereniging, dan wordt de vereniging vrijgesteld van de uitvoering van de vervolgstappen. Omdat de vereniging van mede-eigenaars als een exploitant of gebruiker wordt aanzien, gebruikt de vereniging hiervoor het formulier van aanvraag vrijstelling saneringsplicht exploitant of gebruiker.

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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris wijst de koper naar de website van de Vlaamse Overheid inzake locaties in de buurt van brandweerkazernes, brandweeroefenterreinen en locaties waar zware branden met fluorhoudend schuim zijn geblust, namelijk: [www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling).

**PFAS-VERVUILING**

Volgens de opzoeking op de website [www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling) ligt het goed NIET in een actuele "no regret-zone" waarvoor maatregelen van toepassing zijn in het kader van PFAS-verontreiniging.

Meer informatie is te vinden op de website [www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling).

**Waterparagraaf**

De verzoekende partij verklaart dat voormeld goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een afgebakend overstromingsgebied, afgebakende oeverzone noch gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

Het overstromingsrapport volgende scores voor voormeld perceelnummer :

° Perceelscore of P-score: A

° Gebouwscore of G-score: 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.*

Voorschreven goed is niet gelegen in:

- een signaalgebied.
- een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied
- 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, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Uit de opzoeking op het digitaal loket Onroerend Erfgoed (welke opzoeking op het Bidditplatform wordt geplaatst) blijkt dat voorschreven goed gelegen is in of deel uitmaakt van:

- Vastgestelde Inventarissen “ [Historische stadskern van Gent](#) (Vastgestelde archeologische zone)”

Verdere informatie is terug te vinden op <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11888>

- Gebieden geen archeologie “ [Gebied 1086](#) (gga - gewestelijk)”

Verdere informatie is terug te vinden op <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/121941>

- Wetenschappelijke Inventarissen “[Historische stadskern van Gent](#) (Archeologisch geheel)”

Verdere informatie is terug te vinden op <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140021>

### **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.

### **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.

### **Keuringen - Postinterventiedossier**

### **Stookolietank**

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

#### **Publiciteitscontracten**

De verkopers verklaren dat er op voorschreven goed geen publiciteitspanelen aanwezig zijn en dat er evenmin publiciteitscontracten werden afgesloten.

#### **Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er op voorschreven goed geen zonnepanelen aanwezig zijn.

#### **Postinterventiedossier**

De verkoper verklaart dat aan het voormeld privaat geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van vijftiengint januari tweeduizend en één, betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Voor wat de gemeenschappelijke delen betreft heeft de syndicus bij schrijven van 16 juni 2026 bericht niet te beschikken over een postinterventiedossier.

#### **Energieprestatiecertificaat**

##### **Voor wat betreft het privaat:**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven onroerend goed, voorwerp van huidige veiling, door energiedeskundige Veerle Vanhaesebroeck (erkenningcode EP08283) gedateerd van 17 mei 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260517-0003858119-RES-1 en een energielabel B (112kWh/m<sup>2</sup> jaar).

##### **Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen:**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Shawn Braes (erkenningcode EP18840) gedateerd van 8 februari 2021 met vermelding van certificaatnummer 20210208-0002368153-GD-1.

#### **Renovatieverplichtingen**

Onderhavige proces-verbaal betreft de overdracht van een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid. De kandidaat- koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Uit hogervermeld EPC voor wat het privaat betreft blijkt dat aan het privaat energielabel B is toegekend.

Voor verdere informatie wordt de kandidaat-koper verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige. De kandidaat-koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na het proces-verbaal van toewijs de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

#### **Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop betrekking heeft op een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 28 maart 2023 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

##### **Voor wat betreft het privaat:**

Bij proces-verbaal van 27 november 2023 werd door VZW Kea Keuringen en Energie Advies vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van achttien maanden vanaf ondertekening van het proces-verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent 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.

##### **Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen:**

Bij proces-verbaal van 26 april 2024 werd door BTV Normec vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Een volgende controle dient uiterlijk op 26 april 2029 uitgevoerd te worden.

### **Asbestinventaris**

De verkoper verklaart *voor wat het privaatief betreft* over een geldig asbestinventarisattest te beschikken met attestnummer 20260527-000242.000 opgemaakt door Alain de Clercq op 27 mei 2026 en geldig tot 27 mei 2036.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “niet-asbestveilig

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2 asbestmaterialen*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*1 asbestmateriaal maatregelen nemen*

*1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren “*

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten sedertdien geen nieuw attesten werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, met uitzondering van deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

*Voor wat de gemeenschappelijke delen betreft*, treedt de verplichting om een asbestinventarisattest op te maken volgens de huidige regelgeving in vanaf 1 januari 2027.

### **Rookmelders**

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

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

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

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

De verkopers verklaren dat er zich in de woning rookmelders bevinden welke toebehoren aan / geplaatst werden door de huurder.

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

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.

De koper verklaart te zijn gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De koper is geïnformeerd dat het gemeentelijk reglement van de Stad Gent sedert 1 oktober 2023 een conformiteitsattest verplicht waaruit blijkt dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen aan te vragen wanneer tegelijk aan volgende voorwaarden voldaan is:

- de huurwoning is ouder dan 30 jaar
- bij de start van een nieuw huurcontract, of een eerste verhuring.

### **Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister**

Ondergetekende notaris consulteerde op 15 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

### **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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

## **Biedsystemen**

### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

## **Gevolgen van een bod**

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure; - zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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 wenst hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

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

Elke door de notaris weerhouden 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 bidders 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 bieder (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 bieder.

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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

### **Instelprijs**

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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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. 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

### **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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

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

### **Sterkmaking**

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

### **Aanwijzing van lastgever**

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

### **Borg**

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

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

## **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

## **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

## **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

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

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

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

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambts halve 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 is gebeurlijk een uitzondering op deze regel:

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### **Nalatigheidsinteressen**

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

### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 aankoop prijs 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 verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### **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.

### **Clausule pandrecht**

De verkoper verklaart verder dat alle leveranciers sedert verkrijging 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 werden betaald.

De verkopers 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.

### **Overdracht onroerend goed – waarschuwing om toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen na te gaan**

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

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

De verkoper verklaart bovendien op de hoogte te zijn dat bij een verkoop van onroerende goederen (of roerende goederen), de zorgkas het recht op het zorgbudget voor ouderen met een zorgnood herberekent. Een verkoop leidt meestal tot een vermindering of stopzetting van het zorgbudget. De verkoper verklaart te weten dat binnen de drie maanden volgend op het proces-verbaal van toewijs de zorgkas hiervan op de hoogte dient te worden gebracht.

### **Inzage documenten**

Daar het goed zal te bezichtigen zijn vóór de verkoop en de titel(s), de verkoopsvoorwaarden en de stedenbouwkundige inlichtingen met eventuele bijlagen, en zoveel meer gebruikelijke gegevens door het kantoor van ondergetekende notaris online werden gepubliceerd via het Bidditplatform, zal de koper geacht worden volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed, de stedenbouwkundige toestand en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, ook al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

Alle gegevens betreffende het goed en met name de kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Voor wat betreft de authentieke akten wordt verwezen naar de artikelen 12 – 19 – 25 van de nieuwe notariswet.

Alle administratieve en technische documenten vernoemd in onderhavige akte, zullen aangeboden worden ter inzage op het Biddit-platform.

### **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 Griffigerechten, 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 comparant 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, vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte samen met mij Notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.