

Het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op negentien augustus.

Ga ik, Astrid DE WULF, notaris met standplaats te Dendermonde, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "ActaMunda, geassocieerde notarissen" met zetel te 9200 Dendermonde, Sint-Christianastraat 17, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

1. \*\*\*

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

2. \*\*\*

Hierna genoemd "de bouwheer-promotor".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Astrid De Wulf  
ActaMunda, geassocieerde notarissen  
Sint-Christianastraat 17  
9200 Dendermonde  
Tel: 052/21.40.51  
Mail: [info@actamunda.be](mailto:info@actamunda.be)

##### **Beschrijving van het goed**

**STAD DENDERMONDE - 1<sup>e</sup> afdeling** – In het onroerend complex "Hof van Saeys" gelegen te Dendermonde, tussen de Oude Vest en de Dijkstraat, welke straat de nieuwe benaming Mathildelaan zal krijgen, voorheen gekend ten kadaster sectie D nummer 0340N2P0000, groot éénezenzestig are twaalf centiare (61 are 12 ca); nummer 0503GP0000, groot drieëntwintig centiare (23 ca); nummer 0506BP0000, groot éénenveertig centiare (41 ca); nummer 0344CP0000, groot zesentachtig centiare (86 ca) en nummer 0294A2P0000, groot drie are zes centiare (3 are 6 ca). Thans gekend ten kadaster onder nummer 8171AP0000 met een oppervlakte volgens meting van zesduizend zeshonderd zevenenzeventig vierkante meter tweeënnegentig vierkante decimeter (6.677,92m<sup>2</sup>):

In de deelvereniging ONDERGRONDSE PARKING met partitienummer D 8171AP0001:

##### **IN DE KELDERVERDIEPING -2**

1) **De autostaanplaats P-2.005** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0342, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

2) **De autostaanplaats P-2.056** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0393, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

3) **De autostaanplaats P-2.062** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0399, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

4) **De autostaanplaats P-2.063** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0400, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

5) **De autostaanplaats P-2.066** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0403, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

6) **De autostaanplaats P-2.073** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0410, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

7) **De autostaanplaats P-2.075** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0412, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

8) **De autostaanplaats P-2.076** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0413, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

9) **De autostaanplaats P-2.081** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0418, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

10) **De autostaanplaats P-2.082** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0419, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

11) **De autostaanplaats P-2.092** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0429, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

12) **De autostaanplaats P-2.098 (voorzien voor mindervaliden)** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0435, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

13) **De autostaanplaats P-2.099** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0436, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

14) **De autostaanplaats P-2.116** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0453, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

15) **De autostaanplaats P-2.118** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0455, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

16) **De autostaanplaats P-2.125 (voorzien voor mindervaliden)** met gereserveerd perceelnummer D 8171AP0462, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenvijftig/veertienduizend honderdnegentigsten (51/14.190sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging 'Ondergrondse parking' en éénenvijftig/honderdduizendsten (51/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex 'HOF VAN SAEYS'.

### ***Plan – meting***

Vorenbeschreven goed staat afgebeeld op de plannen van het gebouwencomplex opgemaakt door landmeter-expert Thomas Collin te Wilrijk in maart 2021 en werden gehecht aan de hierna vermelde basisakte.

### ***Statuten gebouw***

De statuten (hoofdsplitsingsakte Hof van Saeys en ondersplitsingsakte deelvereniging ondergrondse parking) omfattende 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 werden verleden voor notaris Astrid De Wulf te Dendermonde op 29 april 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Dendermonde 1 onder nummer 54-T-07/05/2021-6434 (hoofdsplitstingsakte) en 54-T-07/05/2021-06436 (deelvereniging Ondergrondse parking).

Aan deze basisakte werden volgende stukken gehecht: de nauwkeurige plannen van het appartementsgebouw, de omgevingsvergunning en het verslag opgemaakt in toepassing van artikel 577/4 §1 van het oud Burgerlijk Wetboek inzake de berekening van het aandeel van elk privaat in de gemeenschappelijke delen.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde statuten, omfattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten.

De koper erkent op de hoogte te zijn van voormelde akten en reglementen, door voorafgaande mededeling hiervan.

Door deze koop wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akten.

Alle akten van genot- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akten, en dat zij door

het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, en in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

### **Omgevingsvergunning**

De verkoper verklaart dat er voor het bouwen van het verkochte goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgeleverd bij besluit van 7 januari 2021 verleend door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, met kenmerk OMV\_2019138760/FC/BL.

### **Oorsprong van eigendom**

\*\*\*

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00)** per autostaanplaats.

De prijs is samengesteld als volgt:

- voor het grondaandeel: dertig procent (30%) van de prijs, te verhogen met de daarop verschuldigde registratiebelasting;
- voor de constructiewaarde: zeventig procent (70%) van de prijs, te verhogen met de daarop verschuldigde BTW.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat elke wijziging aan het thans van toepassing zijnde tarief inzake verkooprechten, registratierechten, BTW of andere taksen in het voor- of het nadeel van de koper zullen zijn, en door deze laatste respectievelijk genoten of gedragen zullen worden.

### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (€ 500) 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 dinsdag 17 september 2024 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 25 september 2024 om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 3 oktober 2024 om 10.30 uur.

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op afspraak te maken met het kantoor van ondergetekende notaris.

### **Hypothecaire toestand – pandrechten - rechtsvorderingen**

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.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

De verkoper bevestigt tevens dat, behoudens wat desgevallend hierna vermeld wordt, het goed niet bezwaard is met welkdanig wettelijk of conventioneel optierecht, wederinkooprecht, voorkooprecht, voorkeurrecht of publiciteitscontract.

De verkoper verklaart dat er hem geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het goed gekend zijn.

### ***Staat van het goed - Gebreken***

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

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

### ***Grenzen – Oppervlakte***

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper.

### ***Gemeenheden***

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

### ***Erfdienstbaarheden***

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

Hiervoor wordt er verwezen naar de erfdienstbaarheden vermeld in de statuten van mede-eigendom. De koper verklaart kennis te hebben van gezegde erfdienstbaarheden. Hij treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van de verkoper.

### ***Overdracht eigendomsrecht – genot – vrij gebruik***

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

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed vrij is van gebruik.

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

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

### ***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.

### ***Overdracht van risico's – Verzekeringen***

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

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

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

### ***Aansprakelijkheid***

Tijdens een periode van één jaar, die begint bij de voorlopige oplevering, dewelke heeft plaatsgevonden op 6 juni 2024, staat de verkoper in voor het herstel van de verborgen gebreken die in die periode aan het licht komen, voor zover ze niet voortvloeien uit het abnormaal gebruik of een gebrek aan onderhoud door de koper. Om een recht op het herstel van die gebreken te hebben, moet de koper er de verkoper vóór het einde van die periode schriftelijk op de hoogte van stellen.

Elke rechtsvordering uit hoofde van gewone verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

De promotor is gehouden tot de aansprakelijkheid overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, die een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering. Deze aansprakelijkheid geldt voor de opeenvolgende eigenaars van het privaat, doch mag slechts worden ingesteld tegen de oorspronkelijke verkoper.

### ***De verplichte verzekering van de tienjarige burgerrechtelijke aansprakelijkheid***

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven van toepassing is op de huidige vervreemding omdat aan het goed door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De verkoper overhandigt het verzekeringsattest zoals bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 31 mei 2017 aan de verkrijger die dit erkent. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet

geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

### ***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.

### ***Administratieve bepalingen***

#### ***Mede-eigendom***

##### Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde.

De basisakte werd verleden voor notaris Astrid De Wulf te Dendermonde op 29 april 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Dendermonde 1 onder nummer 54-T-07/05/2021-6434 (hoofdsplittingsakte) en 54-T-07/05/2021-06436 (deelvereniging Ondergrondse parking).

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

##### Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 7 februari 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde De Syndic BV, Hendrik Brugmansstraat 2/0001, 8000 Brugge, geantwoord heeft bij mail de dato 8 februari 2024.

De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

##### Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

#### ***1. Gewone gemeenschappelijke lasten***

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende



periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

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

De koper draagt 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 verkoper 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.

### Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

### Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

### Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

### Ondernemingsnummer Vereniging van Mede-Eigenaars

Ondernemingsnummer VME Residentie Hof Van Saeys: 0768.253.955.

Ondernemingsnummer VME Ondergrondse Parking: 0768.254.054.

### ***Ruimtelijke ordening***

### **a) Algemeen**

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voorverlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

### **b) Verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

### **c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

#### *1. Met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

- sloop gebouwen Abdijsschool Dendermonde dd 25/03/2019 met dossiernummer O/2018/138106;
- woonproject met commercieel en buurtondersteunende functies dd 14/01/2021 met dossiernummer O/2019/138760;
- bemalingsvergunning dd 24/08/2020 met dossiernummer O/2020/76368;
- verlenging bemalingsvergunning dd 31/1/2022 met dossiernummer O/2021/183133;
- bemalingsvergunning dd 04/07/2022 met dossiernummer O/2022/49690;
- bouwen leraarszaal, berging turnmaterialen, onderhoudslokaal dd 22/04/1980 met dossiernummer 42006/21120/1980/75;
- uitbreiding van de bestaande school na afbraak van 5 bestaande woningen dd 26/06/1963 met dossiernummer 42006/21120/B/1963/34;
- slopen van bijgebouwen en annexen dd 1/10/2004 met dossiernummer 42006/15390/B/2004/371;
- bouwen gastenkamers dd 12/05/1982 met dossiernummer 42006/10015/B/1982/114;

- toegangspoort in slotmuur van klooster dd 2/02/1983 met dossiernummer 42006/9776/B/1983/21;
- bouwen autobergplaatsen, bergingen en fietsenstallingen dd 28/03/1984 met dossiernummer 42006/9355/B/1984/72;
- maken van nooduitgangen en het plaatsen van een brandtrap langs de gevel dd 5/09/2007 met dossiernummer 42006/17270/B/2007/281;
- bouwen van een HS-cabine in metselwerk dd 29/04/2013 met dossiernummer 42006/19526/B/2012/482;
- bouwen van een woning dd 13/05/1959 met dossiernummer 42006/27822/B/1959/22;
- slopen van bestaande woonhuizen nr 52-54-70-72-74 dd 8/05/1963 met dossiernummer 42006/29037/B/1963/25;
- uitbreiding van bestaande school na afbraak van 5 bestaande woningen dd 26/06/1963 met dossiernummer 42006/21120/B/1963/34.
- melding door Fluvius dd 22/06/2020 met dossiernummer O/2020/78333;
- bouwen van een HS-cabine in metselwerk dd 29/04/2013 met dossiernummer 42006/19526/B/2012/482.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de brief van de stad Dendermonde de dato 5 februari 2024: deels woongebied en deels gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (Gewestplan Dendermonde dd 7/11/1978);

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° dat het goed paalt aan/bezwaard is met een oude waterloop.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, welke ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 5 februari 2024.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemeld uittreksel beschreven zijn.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

### *2. Planbatenheffing*

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

### *3. Voorkeurecht*

Het goed is niet gelegen in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkeurecht geldt in het grafische plan of in het herkenbare onderdeel dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **Onroerendergoeddecreet**

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper dat de hierboven vermelde goederen zijn opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerendergoeddecreet, namelijk :

- in de inventaris van archeologische zones Historische stadskern Dendermonde opgenomen dd 18/2/2016.

- in de inventaris van bouwkundig erfgoed Sint-Pieters- en Paulusabdij nr 886 opgenomen dd 20/9/2010.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet en naar [www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerendergoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

De verkoper verklaart en bevestigt dat zij betreffende voorschreven goed geen kennis hebben van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde in de landschapsatlas, in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, en in de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper dat het hiervoor beschreven onroerend goed beschermd is sedert 3/12/2003 als monument Sint-Pieter- en Paulusabdij, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerendergoeddecreet.

Het besluit tot definitieve bescherming werd genomen op 4 december 2003 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 mei 2004 onder nummer 39685. Uit dit besluit blijkt dat de tuin van de abdij, waarvan het vroegere perceel nummer 0294A2 deel uitmaakt, beschermd is.

Ondergetekende notaris en de verkoper wijzen de koper op de rechtsgevolgen die aan deze bescherming verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 6 van het Onroerendergoeddecreet en naar [www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris de comparanten over het actief en passief behoudsbeginsel en over de vergunnings- of toelatingsplicht voor handelingen aan een beschermd erfgoed.

### **Bepalingen in verband met de bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de stad Dendermonde heeft bij brief van 5 februari 2024 melding gemaakt van volgende milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd:

- exploiteren van een onderwijsinstelling – deputatie dd 20/12/2012.

- voor een elektriciteitskabine, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 1996.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 5 februari 2024, voorgelegd bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 Extra informatie*

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

##### *2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

##### *2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

##### *2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3. OPMERKINGEN**

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

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

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

*3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.*

*4. De notaris wijst de koper er echter op dat:*

*- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;*

*- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.*

*5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.*

#### **Asbest**

*De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m<sup>2</sup> aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.*

*De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom niet vereist.*

#### **Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf**

*1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be](http://waterinfo.be), gedaan de dato 3 juli 2024 verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.*

*2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:*

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;*
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;*
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.*

*3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.*

4. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een signaalgebied.

5. Uit de overstromingsrapporten van [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) dd 3 juli 2024 blijkt voor alle percelen:

- Perceelscore of P-score: B.
- Gebouwscore of G-score: B.

### ***Voorkooprechten***

Nadat de instrumenterende notaris de bepalingen aangaande de wettelijke, decretale en conventionele voorkooprechten heeft uiteengezet, en na consultatie op het e-voorkooploket door de instrumenterende notaris op 3 juli 2024, verklaren de verkopers dat het verkochte goed -als onder meer uit hoofde van de pachtwetgeving en de ruilverkaveling- met geen enkel wettelijk of decretaal, noch conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een aankoopoptie, een verbod of enige beperking tot vervreemden.

### ***Gewestelijke overheidstegemoetkomingen***

De kopers verklaren ingelicht te zijn dat zij betreffende eventuele premies inlichtingen kunnen verkrijgen op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

### ***Decreet natuurbehoud***

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

### ***Bosdecreet***

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

### ***KLIM***

Uit raadpleging van de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) op 3 juli 2024 blijkt dat de vorenbeschreven goederen niet getroffen zijn door een ondergrondse inneming.

### ***Stookolietank***

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt.

### ***Postinterventiedossier***

De verkoper verklaart dat er voor het hoger beschreven onroerende goederen een postinterventiedossier zal worden opgemaakt. Hij verbindt er zich toe om het dossier betreffende de private delen binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering aan de koper over te maken.

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden. Het dossier zal dan aan de syndicus worden overgedragen na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

### ***Herstelvordering - Vlaamse Codex Wonen***

Op het goed rust niet een vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

### ***Hoofdelijkheid - Erfgenamen - rechtverkrijgenden***

Alle rechten en verplichtingen welke uit deze akte voortvloeien verbinden solidair en ondeelbaar de kopers, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

### ***Verwijzing naar andere akten***

De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akte(n) waarnaar in huidige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden. Dit geldt in

het bijzonder voor voormelde basisakte.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

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

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

### **Artikel 5.**

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.



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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt

het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

### ***Uitdrijving***

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

op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

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

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

### ***Sterkmaking***

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

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

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

### ***Borg***

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

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

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

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

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

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

### ***Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)***

Artikel 25 : Niet van toepassing

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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogst weerhouden bieter moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **Schuldvergelijking**

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### **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 verkoopvoorwaarden. 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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

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

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

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

### ***Waarschuwing***

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

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

### **C. De definities**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](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.

#### **D. Volmacht**

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. \*\*\*\*

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeelheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) die wordt vastgelegd in een schriftelijke bevestiging die aan ondergetekende notaris zal worden overgemaakt voorafgaand aan de toewijzing. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

## **FISCALE VERKLARINGEN**

### **Verklaring in uitvoering van het BTW-Wetboek**

A) Partijen vragen om toepassing van de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° Vlaamse Codex Fiscaliteit aangezien de belasting over de toegevoegde (hierna kortweg "btw") opeisbaar is op de levering van de goederen.

Met goederen wordt verstaan: gebouw zonder bijhorend terrein in de zin van artikel 1, § 9 Btw-Wetboek.

De verkoper-promotor verklaart beroepsoprichter in de zin van artikel 12, § 2 Btw-Wetboek te zijn en als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer BE0437.619.656 met als bevoegd BTW-controlekantoor Vilvoorde.

Bijkomende vermeldingen:

1° de verkoper verklaart dat er nog geen eerste ingebruikneming/inbezitneming van het gebouw heeft plaats gevonden;

2° kantoor waar de aangifte voor de heffing van de btw wordt ingediend: KMO Leuven-Beheer Team 8, Groenstraat 51-57, 1800 Vilvoorde.

### **Registratierechten**

Voor het heffen van de registratierechten wordt de waarde van de grondaandelen geschat op dertig procent (30%) van de prijs.

### **Bevestiging identiteit.**

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

### **Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Astrid De Wulf.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 22 juli 2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Dendermonde, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat

betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.