

REP:
Ref: SR/2230026-03
REG: € 50,00

VERKOOPSVORWAARDEN ONLINE VERKOOP (BIDDIT.BE)

Goederen te

1/ Gent, Huidevetterskaai 21

2/ Sint-Martens-Latem, Latemstraat 101C

In het jaar TWEEDUIZEND EN VIERENTWINTIG.

Op zeventwintig mei.

Ik, meester Philippe STRYPSTEEN, notaris met standplaats te Knokke-Heist, bestuurder van de besloten vennootschap "Notaris Philippe Strypsteen", met zetel te 8300 Knokke-Heist, Burgemeester Frans Desmidtplein 3 bus 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent (afdeling Brugge) onder ondernemingsnummer 0507.721.952.

Te Knokke-Heist, in mijn kantoor.

Ga over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

(...)

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Burg. Fr. Desmidtplein 3 bus 1

8300 Knokke-Heist

Telefoon: 050 63 15 00

E-mail: sophie.roets@strypsteen.be

Beschrijving van het goed

KOOP EEN

STAD GENT - eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Huidevetterskaai 21, kadastraal bekend volgens titel, sectie A, nummer 2334M, met een oppervlakte van 96m², thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 2334M P0000, met een oppervlakte van 96m².

NOOT: het woonhuis bestaat uit meerdere woongelegenheden, zoals blijkt uit hetgeen is opgenomen in de aankoopakte van 13 juli 1993:

"INGENOTTREDING – BELASTING – VERZEKERING

De koopster heeft de volle eigendom van voorschreven goed te rekenen vanaf heden.

De koopster bekommt het genot van het gelijkvloers en achterverdieping van voorschreven woonhuis bij het ophouden van navermeld voorbehouden recht van bewoning.

De koopster bekommt het genot van de verdiepingen van de voorschreven woonhuis door het innen van de huurgelden vanaf heden."

De lopende huurovereenkomst omschrijft het verhuurd goed als volgt:

"Een appartement, op verdieping 1 & 2 van het gebouw, gelegen te Huidevetterskaai 21/a, 9000 Gent, door huurder goed gekend, die verklaart het appartement te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te betrekken.

Het appartement hierna vermeld als woning, omvat: duplex appartement, leefruimte, keuken, 1 badkamer en 1 slaapkamer met zolderruimte (berging)."

Met betrekking tot het recht van bewoning (inmiddels vervallen) en het huurcontract wordt verder verwezen naar hetgeen vermeld wordt onder hoofdingen 'genot-gebruik' en 'bijzondere voorwaarden uit vorige titels'.

KOOP TWEE

GEMEENTE SINT-MARTENS-LATEM (eerste afdeling)

IN DE VERKAVELING/WOONERF «DE MYSTIEKERS»: de woning nummer 3, gelegen Latemstraat 101C, met parkeerplaats P3 en de garage G6, gelegen op een perceel grond, Latemstraat 101-103, gekend volgens titel en huidig kadaster sectie B nummers 1106C P000, 1106Z P0000, 1106R P0000 zijnde respectievelijk de loten 3, P3 en G6 van de verkaveling, waarin lot 3 een oppervlakte heeft van 347m², lot P3 een oppervlakte van 18m² en lot G6 een oppervlakte heeft van 23m².

Alsook één/zevende in onverdeeldheid in hierna vermelde gemeenschappelijke weg, hierna opgesomd onder lot 8 met perceelnummer 1106H P0000 en met een totale oppervlakte van 585m².

De woning is als volgt samengesteld:

Hoofdgebouw:

Ondergrond: een kelder;

Gelijkvloers: inkomhal, WC, bureau, woonruimte, eetruimte, open keuken, berging en mudroom;

Verdieping 1: nachthall, WC, douche, 2 slaapkamers, 1 slaapkamer met dressing en badkamer;

Zolder: zolderruimte.

Samengevat :

lot nr	huisnr	vroegere kadastrale omschrijving	perceelnummer	oppervlakte
BESTEMD VOOR WONING				
3	101C	369H/deel	1106 C P0000	03A 47CA

BESTEMD VOOR PARKEERPLAATS				
P3		369H/deel	1106 Z P0000	18CA

BESTEMD VOOR GARAGE				
G6		364F/deel	1106 R P0000	23CA

GEMEENSCHAPPELIJK				
8		364F/deel en 369H/deel	1106 H P0000	05A 85CA

Voormelde loten zijn onder dezelfde nummer(s) aangeduid op het opmetingsplan van het volledige woonerf "DE MYSTIEKERS", gelegen als voormeld te Sint-Martens-Latem, opgesteld door Beëdigd landmeter Feys te Poperinge op 27 september 2016, en gehecht aan de akte "nederlegging plannen/splitsing/ vaststelling loten/bijzondere voorwaarden/volmacht" van 12 december 2016 verleden voor notaris Stijn Raes te Gent (tweede kanton), waarbij het plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44064-10202; en (2) opgesteld door Architect Xavier Donck te Gent op 11 april 2017 en gehecht aan de verkavelingsakte van 23 januari 2018, waarbij het plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 4406410301.

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.

Verkavelingsakte

De instrumenterende notaris meldt met toepassing van artikel 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voorschreven goed te Sint-Martens-Latem verder uitvoerig werd beschreven in de verkavelingsakte verleden voor notaris Stijn Raes te Gent op 23 januari 2018,

overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 1 februari 2018, onder nummer 68-T-01/02/2018-01464.

Een wijzigende verkavelingsakte werd verleden voor notaris Stijn Raes, voornoemd, op 28 januari 2022, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 2 op 2 februari 2022, onder referte 68-T-02/02/2022-01796.

De koper verklaart een kopie van de verkavelingsakten, van het bestek van de verkaveling en Deze verkoopsvoorwaarden en de verkavelingsakte vormen één geheel en gelden samen als authentieke akte.

De koper dient de bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden vermeld in de verkavelingsakte na te leven.

De koper, zijn eventuele rechtsopvolgers, huurders en rechtverkrijgenden, zijn onderworpen aan de bepalingen van de verkavelingsakte.

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Koop één (Gent)

(...)

Koop twee (Sint-Martens-Latem)

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220.000,00)** voor koop één (Gent) en **zeshonderdvijftigduizend euro (€ 650.000,00)** voor koop twee (Sint-Martens-Latem).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 1 juli om 12 uur.

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

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 12 juli om 14 uur.

Bezoeken

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

- Op volgende zaterdagen:
8 juni, 15 juni en 6 juli, telkens van 10u30 tot 12u.
- Op volgende woensdagen:
5 juni en 12 juni, telkens van 17u30 tot 19u.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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

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

Goed te Gent, Huidevetterskaai 21

De verkoper verklaart dat het goed te Gent deels verhuurd is (appartement op verdieping 1&2) blijkens onderhandse huurovereenkomst de dato 18 maart 2020, voor een termijn van één (1) jaar, ingaand op 1 april 2020.

De verkoper verklaart dat de huurder het appartement met ingang van 1 april 2021 verder heeft betrokken zonder verzet van zij nentwege, waardoor het contract geacht wordt te zijn aangegaan voor een periode van negen (9) jaar te rekenen vanaf de datum van 1 april 2020.

Deze huurovereenkomst werd geregistreerd op 8 april 2020 in het kantoor rechtszekerheid Gent 2. Er is een plaatsbeschrijving bestaande uit foto's.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Opzoeking decretaal voorkooprecht

Koop één

Uit raadpleging van het e-loket voorkooprechten door ondergetekende notaris op 21 maart 2024 blijkt dat er op voorschreven goed te Gent volgende voorkooprechten van toepassing zijn:

A/ De Vlaamse Waterweg (begunstigde: NV De Vlaamse Waterweg)

B/ Vlaamse Wooncode - Bijzonder gebied (begunstigden: 1/Thuispunt Gent, 2/ Vlaams Woningfonds en 3/ Stad Gent).

Overeenkomstig artikel 14/2 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten zal ondergetekende notaris na het sluiten van de biedingen en voor de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket bezorgen. Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, zoniet kan het proces-verbaal van toewijzing getekend worden.

Koop twee

Uit raadpleging van het e-loket voorkooprechten door ondergetekende notaris op 21 maart 2024 blijkt dat er op voorschreven goed te Sint-Martens-Latem geen voorkooprecht van toepassing is dat voorkomt in het themabestand van de Vlaamse Landmaatschappij.

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.

Goed te Gent, Huidevetterskaai -

De woning te Gent, Huidevetterskaai 21 (zelfstandige woning gelijkvloers links) werd ongeschikt verklaard bij besluit van de burgemeester op 17 januari 2022.

De instrumenterende notaris raadt de kandidaat-koper aan bij de stad Gent de nodige inlichtingen in te winnen inzake de gevolgen van een opname in de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO).

Binnen de maand vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, zal de instrumenterende notaris de inventarisbeheerder en de bevoegde stedelijke administratie (Stad Gent, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, Botermarkt 1 te Gent) in kennis stellen van de overdracht van de ongeschikte woning, van de datum ervan, alsook van de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

De belasting voor het lopende jaar 2024 blijft integraal ten laste van de verkoper.

Vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, zullen de kopers zelf de nodige stappen dienen te zetten voor een schrapping uit de inventaris of vrijstelling van de belasting.

Grenzen – Oppervlakte

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

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

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

Bijzondere voorwaarden uit vorige titels – NIET MEER VAN TOEPASSING

In de akte betreffende het goed te Gent, Huidevetterskaai 21, van 13 juli 1993 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoopster mevrouw Monique Eggermont voornoemd verklaart zich het recht van bewoning van het gelijkvloers en de achterverdieping van voorschreven woonhuis voor te behouden haar leven gedurende en ingeval van vooroverlijden met recht van aangroei in voordeel van haar echtgenoot de heer Alphonse Aline Van Wambeke, gepensioneerde,

geboren te Gent op negentien maart negentienhonderdneuentwintig. Indien zij echter gedurende zes opeenvolgende maanden geen gebruik maken van dit bewoningrecht, zal het goed vrij zijn van alle gebruik tenzij zij uitdrukkelijk hun wil kenbaar maken er nog te willen ingaan."

De heer Van Wambeke is inmiddels overleden.

Mevrouw Eggermont heeft op 22 november 2022 de sleutels van het goed overhandigd aan de eigenaars.

Aldus zijn deze bijzondere voorwaarden op heden niet meer van toepassing.

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.

Tienjarige aansprakelijkheid

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte gaan de rechten ter zake over op de koper.

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen 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 van onroerende staat.

De instrumenterende notaris heeft de verplichting het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en moet in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, 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.

De verkoper verklaart dat er sinds 1 juli 2018 geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor werken aan het hierboven beschreven goed zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Oud Burgerlijk Wetboek, met name de oprichting van een nieuw gebouw of de uitvoering van grote onroerende werken (zoals bijvoorbeeld de aanleg van een dak, de installatie van een lift of de plaatsing van een centrale verwarming), en er aldus aan voorschreven privaatief geen werken werden uitgevoerd waarvoor een verzekeringsattest diende voorhanden te zijn.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de

bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn 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, op ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Noot: Alle in dit hoofdstuk vermelde documenten worden ofwel gepubliceerd op het Biddit platform ofwel ter beschikking gesteld van de kandidaat-koper in het kantoor van de instrumenterende notaris.

DIVERSEN

Uit de voorhanden zijnde opzoeken blijkt:

- er geen indicatie te zijn van enige planbatenheffing;
- dat het goed recent aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen en dat er geen kennis is van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten.
- dat voorschreven goed met geen enkel voorkeurrecht tot aankoop, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard uit hoofde van pacht, ruilverkaveling, natuurbehoud, Vlaamse Codex Wonen, publiciteitscontract of anderszins;
- dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied.
- dat het goed geen gebied is dat deel uitmaakt van het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) en niet is gelegen binnen een natuureservaat of een uitbreidingsperimeter daarvan, noch gelegen is binnen de afbakening van een natuurinrichtingsproject.
- dat het goed niet is opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, en er geen procedures opgestart werden tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid, slopingsbevel; dat er geen conformiteitsattest werd aangevraagd.
- dat het goed niet getroffen is door enige rooilijn.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

Er wordt verklaard dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen risicoinrichting gevestigd is of was, of geen activiteit uitgeoefend wordt of werd zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Er worden vijf een bodemattesten voorgelegd die betrekking heeft op het hierbij verkochte goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 2 oktober 2023 en 26 maart 2024.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

“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 in deze gemeente vindt u op

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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 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.”

Er wordt verklaard met betrekking tot het 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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 m.b.t. tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO)

Koop één (Gent)

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO dat de stad Gent beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

De notaris verklaart verder dat uit het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister de dato 9 oktober 2023 blijkt:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt. Dat het stedenbouwkundig uittreksel volgende stedenbouwkundige handelingen vermeldt:

- Dossier Litt. H-24-64

ASTVEROS

Beslissing 1 februari 1965- vergunning – college

Behandelende overheid College

Het verbouwen van de voorgevel op de benedenverdieping en het steken van staande vensters in het dak, langs voor- en achtergevels

- Dossier Litt. H-19-63

ASTVEROS

Beslissing 7 oktober 1993

Behandelende overheid College

Het uitvoeren van verbouwingswerken

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het gewestplan “Gentse en kanaalzone” van 14 september 1977 is: “woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde”.

Dat voorschreven goed begrepen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent”.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

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

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

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt verder:

"B19 Gebouwen

De volgende informatie is in het register opgenomen.

Dossiernummer: 44021_2011_167975

Functie van het gebouw: wonen

Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouw is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962? Ja.

Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd."

Koop twee (Sint-Martens-Latem)

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de gemeente Sint-Martens-Latem beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

De notaris verklaart verder dat uit de vier uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister de dato 9 oktober 2023 en 21 maart 2024 blijkt:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, behalve:

- voor 'slopen woning met bijgebouwen', op 17 december 2004 (dossiernummer gemeente: 2004149).

- voor 'bouwen 7 woningen en ondergrondse parkeergarage (aangepast ontwerp 16/09/2008), op 3 november 2008 (dossiernummer gemeente: 44064-G-2008.060)

- voor 'bouwen 7 woningen en 10 garages', op 27 mei 2016 (dossiernummer gemeente: 44064-G-2016.063)

- voor 'bouwen 7 woningen en 10 garages' (aanpassing 44064-G-2016.063), op 27 mei 2016 (dossiernummer gemeente: 44064-G-2016.133).

Voor het perceel 44064B1106/00H000 werd daarenboven een vergunning afgeleverd voor 'slopen woning en bijgebouw', op 28 april 2008 (dossiernummer gemeente: 44064-G-2008.071).

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het gewestplan "*Gentse en Kanaalzone*" van 14 september 1977 is: "*woongebieden*".

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met name voor 'creëren van 6 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing' uitgereikt op 6 oktober 2017 (0041_008).

De stedenbouwkundige uittreksels vermelden verder verkavelingsvergunningen voor 'verkaveling 16 loten voor OB en HOB, loten 1 en 15 behouden huidige bebouwing en bestemming' (dossiernummer gemeente: 0097_001) en 'verkavelingswijziging loten 1 en 15 voor uitsluiting verkaveling' (dossiernummer gemeente: 0097_001_2).

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

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

Uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels blijken geen stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken.

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 zal hij in het algemeen alle reglementen van urbanisatie moeten naleven.

ONROEREND ERFGOED

Koop één (Gent)

Voorschreven goed is *niet* opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Voorschreven goed maakt deel uit de vastgestelde archeologische zone "historische stadskern van Gent", sinds 19 februari 2016.

Identificator: 11888.

Voorschreven goed maakt deel uit van de Unesco Werelderfgoed bufferzone "Belfort, Lakenhal en Mammelokker: buffer", sinds 4 december 1999.

Identificator: 15013.

Voorschreven goed maakt deel uit van het archeologisch geheel "Historische stadskern van Gent", sinds 19 februari 2016.

Identificator: 140021.

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

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroenderfgoed.be.

De meer specifieke gevolgen van de vaststelling in een inventaris zijn de volgende:

- Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag worden afgeweken van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat, als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

- Zonevreemde gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen.

- Bij het afbreken of slopen van een gebouw is een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verplicht. De aanvrager van de sloopvergunning moet een extra exemplaar van het dossier met bijkomend fotomateriaal indienen. De gemeente kan de sloopvergunning alleen uitreiken nadat zij advies heeft gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed of de erkende Onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

- Bij gebouwen in de inventaris wordt sociale huisvesting door renovatie gestimuleerd. In de sociale-woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal tachtig procent (80 %) mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de

renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die tachtig procent-regel niet.

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is *niet* nodig met betrekking tot onroerend erfgoed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Koop twee (Sint-Martens-Latem)

Het verkochte goed is niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het hier verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat voor het alhier verkochte goed geen kapmachtiging werd uitgereikt en geen bos- of natuurbeheersplan bestaat. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Natuur en Bos digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verkoper verklaart dat hij nooit enige subsidie voor bebossing heeft ontvangen.

VLAAMSE CODEX WONEN

Voorschreven goed betreft geen woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn, noch een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied, noch een woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Voorschreven goed valt niet onder toepassing van het recht van wederinkoop overeenkomstig artikel 5.92 Vlaamse Codex Wonen of onder toepassing van het recht van voorkoop overeenkomstig artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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 de goederen.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN - INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)

De instrumenterende notaris heeft een opzoeking bij het KLIM-portaal uitgevoerd.

Bij mail van 27 september 2023 heeft "KLIM-CICC" meegedeeld: "*Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag.*"

Betreffende het goed te Gent bevestigde Elia bij schrijven van 27 september 2023 uitdrukkelijk dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming van toepassing is.

De verkoper en de instrumenterende notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be/> na te gaan of er zich op 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.

PANDWET- NATIONAAL PANDREGISTER

Uit een opzoeking in het pandregister blijkt niet dat de verkoper:

- een pandrecht heeft toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, een thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, ...
- een enkele schuld heeft die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);
- roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezit (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;
- een geschrift te heeft opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

WATERPARAGRAAF

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

Koop één (Gent)

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat voorschreven goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied (gebied dat beschouwd wordt als natuurlijk opvanggebied voor overtollig water);
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone (gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu);
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

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

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

Het goed is gelegen in een van nature overstroombaar gebied (overstroombaar vanuit waterloop).

Koop twee (Sint-Martens-Latem)

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat voorschreven goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied (gebied dat beschouwd wordt als natuurlijk opvanggebied voor overtollig water);
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone (gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu);
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Perceel 1106/C (woning)

De grond heeft P(erceel)-score B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

Perceel 1106/R (garage)

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score Onbekend.

Perceel 1106/Z (parkeerplaats)

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score Onbekend.

Perceel 1106/H (weg)

De grond heeft P(erceel)-score B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score Onbekend.

STOOKOLIETANKS

De verkoper verklaart dat er bij de voorschreven onroerende goederen geen stookolietank aanwezig is (noch ondergronds, noch bovengronds).

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Koop één

De verkoper verklaart dat er aan het onroerend goed geen werken werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen (artikel 71 § 2).

Koop twee

De verkoper verklaart dat er aan het onroerend goed werken werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen (artikel 71 § 2).

Het postinterventiedossier wordt aan de koper overhandigd nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

ASBESTINVENTARISATTEST

Koop één

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

Gelijkvloers (Huidevetterskaai 21)

Er ligt een asbestinventarisattest voor met unieke code UC: 20231030-000090.000, op 30 oktober 2023.

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

4 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

Verdiep (Huidevetterskaai 21A)

Er ligt een asbestinventarisattest voor met unieke code UC: 20231030-000112.000, op 30 oktober 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig.

1 asbestmateriaal

1 beperking

0 uitsluitingen

Er wordt verklaard dat er geen nieuwe attesten werden 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt aan de koper overhandigd nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele

interesten heeft betaald.

Koop twee

Er wordt verklaard dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het feit dat de verkavelingsvergunning, verkavelingsakte en omgevingsvergunning allemaal van na 2001 dateren. De constructies waren nog niet volledig afgewerkt bij de ondertekening van de aankoopakte in januari 2020.

De overdracht van een asbestinventarisatietest is daarom niet vereist.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Koop één

Gelijkvloers (Huidevetterskaai 21)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven goed door de heer Yuri Ocket, energiedeskundige, op 25 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231025-0003019212-RES-1 en met berekende energiescore 559 kWh/(m²jaar) (energielabel F).

Verdiep (Huidevetterskaai 21A)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven goed door de heer Yuri Ocket, energiedeskundige, op 25 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231025-0003019871-RES-1 en met berekende energiescore 436 kWh/(m²jaar) (energielabel E).

Koop twee

Een geldig energieprestatiecertificaat bouw werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven goed door de heer Bart Feys, energiedeskundige, op 6 oktober 2021 met vermelding van certificaatnummer 44064-G-2016.063/EP14854/A001/D03/SD001 en met berekende energiescore E50 (energielabel A).

De originele certificaten worden aan de koper overhandigd nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

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

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

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

Nieuw EPC

Na de uitvoering van de renovatiewerken moet de koper een (nieuw) EPC laten opmaken dat aantoont dat het gebouw aan de vooropgestelde normen voldoet.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Koop één

Gelijkvloers (Huidevetterskaai 21)

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest

van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 11 oktober 2023 werd door VZW ACMV vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden 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 behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

Ondergetekende notaris wijst op 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. De kosten van herkeuring door het organisme zijn ten laste van de koper.

De koper ontvangt het origineel exemplaar van het proces-verbaal nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Verdiep (Huidevetterskaai 21A)

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 16 oktober 2023 werd door VZW ACMV vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden 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 behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

Ondergetekende notaris wijst op 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. De kosten van herkeuring door het organisme zijn ten laste van de koper.

De koper ontvangt het origineel exemplaar van het proces-verbaal nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Koop twee

Keuring hoofdinstallatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (keuring door VZW Electro-Test op 8 juni 2020).

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Er wordt verklaard dat er sinds het laatste keuringsverslag geen wijzigingen/werken werden aangebracht/uitgevoerd aan de elektriciteit.

Zonnepanelen

De installatie voor zonnepanelen is het voorwerp geweest van een controleonderzoek.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

ZONNEPANELEN (KOOP TWEE: SINT-MARTENS-LATEM)

De zonnepanelen, die zich op het dak van het hierbij verkochte goed bevinden, zijn inbegrepen in deze verkoop, alsook de bijhorende groenestroomcertificaten.

Het genot en de voordelen verbonden aan de zonnepanelen wordt als volgt verdeeld tussen de verkoper en de koper:

- de opgewekte energie komt de koper toe vanaf de volledige betaling van de koopprijs en de kosten,

- de uitgereikte groenestroomcertificaten komen toe aan de koper vanaf de volledige betaling van de koopprijs en kosten. De koper neemt vanaf voornoemd ogenblik de taksen, belastingen of andere heffingen die de overheid, energiebeheerder of netbeheerder zou opleggen met betrekking tot de groenestroomcertificaten, ten laste.

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, 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedensysteem 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.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper – NIET VAN TOEPASSING

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 borggen 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 koopprijs 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 procent (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 vijfentachtig 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 vijfennegentig 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), 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 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 driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen 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.

Nalatighedsinteressen

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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van

hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

D. Volmacht

(...)

KEUZE VAN WOONPLAATS

Ter uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectievelijke woning **of zetel**.

WAARMERKING EN BEVESTIGING IDENTITEIT

a) De notaris bevestigt dat de identiteit van de ondertekenende partijen hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaart en het trouwboekje, of bij betwisting, de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

VERKLARING ORGANIEKE WET NOTARIAAT

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's 2 en 3, van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

AFSCHRIFT AKTE (NOTARIËLE AKTEBANK (NABAN) – IZIMI)

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN, zijnde de authentieke bron van notariële akten. De notariële aktebank (NABAN) is eveneens te raadplegen via notaris.be.

De notaris wijst de koper er op dat steeds op eerste verzoek een papieren uitgifte kan worden bezorgd.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Knokke-Heist, op hogervermelde datum en plaats.

Na lezing heb ik, notaris, getekend.