

LASTENKOHIER

(biddit)

Rep.: 2024/11636

18/04/2024

Doss.: HV/2230393

Bijlage(n):/

Het jaar **tweeduizend vierentwintig**.

Op donderdag achttien april.

Ga ik, notaris **Luc JANSEN** met standplaats te Gent, vierde kanton, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna genoemd "**de verkoper**" of "**de verkopende partij**".

Onderhavige verkoop is een verkoop door een gerechtelijk mandataris.

Bijgevolg geschiedt onderhavige verkoop onder geen andere garantie door de bewindvoerder dan dat de goederen worden verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zouden kunnen bezwaren.

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. Volmacht.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN*Contactgegevens van het notariskantoor*

Notaris Luc Jansen te 9000 Gent, Tempelhof 44
Telefoon (algemeen nummer): 09/225.28.55
e-mailadres notaris: Luc.Jansen@notariaatjansen.be
e-mailadres dossierbeheerder: helene@notariaatjansen.be
Dossiernummer:

Beschrijving van het goed – Oorsprong van eigendom

*** LOT 1: de woning te Voormuide 56)**

1/ STAD GENT - eerste afdeling:

Een woonhuis met aanhorigheden op en met medegaande grond gestaan en gelegen aldaar aan de **Voormuide 56**, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 2997/D en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 2997D P0000, met een oppervlakte volgens titel evenals volgens recent kadastraal uittreksel van vijftig centiare (50ca).

(niet-geïndexeerd)K.I.: € 361,00.

*** LOT 2: de garage te Voormuide 60+**

2/ STAD GENT - eerste afdeling:

In het onroerend complex B, genaamd “**Residentie De Muide 2**”, met aanhorigheden op en met medegaande grond gestaan en gelegen aldaar aan de **Voormuide 60+**, gekadastraerd volgens titel deel van nummer 3002/E en nummer 2982/F/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 2982G2 P0000, met een oppervlakte volgens titel evenals volgens recent kadastraal uittreksel van vijf are vijftien centiare (5a 15ca):

De garage nummer G2, begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke garage met de poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de vijftenvijftig/duizendsten (55/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Met perceelsidentificatienummer: **2982G2 P0003**

(niet-geïndexeerd) K.I.: € 69,00.

Zoals deze garage is omschreven in nagemelde basisakte.

*** LOT 3: De woning te Voormuide 56 en de garage te Voormuide 60+**

1/ STAD GENT - eerste afdeling:

Een woonhuis met aanhorigheden op en met medegaande grond gestaan en gelegen aldaar aan de **Voormuide 56**, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 2997/D en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 2997D P0000, met een oppervlakte volgens titel evenals volgens recent kadastraal uittreksel van vijftig centiare (50ca).

(niet-geïndexeerd)K.I.: € 361,00.

2/ STAD GENT - eerste afdeling:

In het onroerend complex B, genaamd “**Residentie De Muide 2**”, met aanhorigheden op en met medegaande grond gestaan en gelegen aldaar aan de **Voormuide 60+**, gekadastraerd volgens titel deel van nummer 3002/E en nummer

2982/F/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 2982G2 P0000, met een oppervlakte volgens titel evenals volgens recent kadastraal uittreksel van vijf are vijftien centiare (5a 15ca):

De garage nummer G2, begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke garage met de poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de vijfenvijftig/duizendsten (55/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Met perceelsidentificatienummer: **2982G2 P0003**

(niet-geïndexeerd) K.I.: € 69,00.

Zoals deze garage is omschreven in nagemelde basisakte.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Instelprijs

* LOT 1 (woning Voormuide 56): honderdentienduizend euro (€ 110.000,00).

* LOT 2 (garage Voormuide 60+): vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

* LOT 3 (woning te Voormuide 56 en garage te Voormuide 60+): honderdvijftiengduizend euro (€ 125.000,00).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

* LOT 1 en LOT 2

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 22 mei 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 30 mei 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

* LOT 3:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 22 mei 2024 om 15.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 30 mei 2024 om 15.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 5 juni 2024**:

- betreffende LOT 1 (woning te Voormuide 56): om 16h00 uur;
- betreffende LOT 2 (garage te Voormuide 60+): om 17h00 uur;
- betreffende LOT 3 (Woning te Voormuide 56 en garage 60+): om 18.00uur;

Bezoeken

Betreffende voormeld goed sub 1 en 2 (woning Voormuide 56 en garage

Voormuide 60+):

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, zonder afspraak, **elke dinsdag van 16.30 tot 18.30 uur en elke zaterdag van 10.00 tot 12.00 uur** en dit vanaf zaterdag 11 mei 2024.

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

Publiciteit

De verkoop zal aangekondigd worden door inlassing op de volgende websites: www.immoweb.be ; www.notaris.be, www.biddit.be .

Daarnaast zal de notaris nog volgende publiciteit voeren: fotoreportage; virtuele 360° tour; gepersonaliseerd verkoopbord op het pand.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het verkochte goed is **vrij 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 verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

Wettelijke/decretale voorkooprechten

De verkopende partij verklaart kennis te hebben van het feit dat voorschreven goederen 1/ en 2/ valt onder toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen.

Betreffende de woning te Voormuide 56

Aldus beschikken de bevoegde instanties over een **voorkooprecht** voor voormeld goed sub 1/.

Betreffende de garage te Voormuide 60+

De verkopende partij verklaart voor zoveel als nodig dat voormeld goed sub 2/ een afzonderlijke garage betreft (artikel 85, §1, vierde lid 2° Vlaamse Wooncode).

Het recht van voorkoop dient voor voormeld goed sub 2/ aldus niet te worden aangeboden.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

Ondergetekende notaris heeft vastgesteld dat in de eigendomstitel van de verkoper geen erfdienstbaarheden zijn opgenomen, en de verkoper heeft aan ondergetekende notaris verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, *behoudens deze eventueel vermeld in nagemelde basisakte(n).*

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door

exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Betreffende goed sub 2/ (de garage te Voormuide 60+)

1.. Statuten - Erfdienstbaarheden

De vereniging van mede-eigenaars van **Residentie "De Muide 2"** is ingeschreven in de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0818.799.071.

De statuten, met inbegrip van het reglement van mede-eigendom en inwendige, zijn beschreven in een akte verleden voor notaris Michèle Hoste, destijds te Gent, op 23 maart 1998 en overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 23 april nadien, formaliteitsnummer 67-72-5834-1.

Ondergetekende notaris wijst erop, voor zoveel als nodig en overeenkomstig artikel 19 van de Notariswet, dat onderhavige akte tezamen met gezegde basisakte voldoet aan artikel 12 van de Wet op het Notarisambt en dat zij één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

De kopende partij zal in de plaats gesteld worden van de verkopende partij in al haar rechten en verplichtingen voortspuitende uit voormelde akte, reglement van mede-eigendom en regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De kopende partij is ertoe verplicht deze integraal uit te voeren, dit derwijze dat nooit enig verhaal tegen de verkopende partij kan uitgeoefend worden door wie ook en om welke oorzaak het ook wezen zou.

Alle akten van eigendomsverklaring of -overgang of van genot, daarin begrepen de huurcontracten, zullen de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe betrokkene een volledige kennis heeft van de basisakte en reglement van mede-eigendom en dat zij in de plaats gesteld is voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten, met inbegrip van de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering.

2. Syndicus – informatieverplichting

De verkopende partij heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte goederen deel uitmaken **nog geen syndicus werd aangewezen**.

A. Ondergetekende notaris wijst erop dat:

1. hij aldus in de onmogelijkheid verkeert om de kostenstaat, vermeld in artikel

3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, op te vragen;

2. de partijen, desalniettemin, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek, gehouden zijn tegenover de vereniging van mede-eigenaars, tot het betalen van de kosten;

3. elk van de mede-eigenaars, ingevolge artikel 3.89 § 1, gerechtigd is bij de bevoegde vrederechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus, met de opdracht zoals omschreven in artikel 3.89 § 5 van het Burgerlijk Wetboek.

B. Ondergetekende notaris wijst erop dat overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten :

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

2° de kapitaalbrengen die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de eigendomsoverdracht, alsook de kosten verbonden aan dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van eigendomsoverdracht van de privatieve kavel indien er voldaan is aan twee voorwaarden. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen en anderzijds dient de overeenkomst vaste datum verkregen te hebben.

C. Ondergetekende notaris wijst er bovendien op dat :

- overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 5, van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94 §5, 1°, van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

D. Ondergetekende notaris wijst er bovendien op dat overeenkomstig artikel 3.94 §5, 2°, van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

E. De verkoper heeft er geen weet van nog enige kost, ontstaan en opeisbaar voor de eigendomsoverdracht, verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars.

De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan en opeisbaar voor de eigendomsoverdracht, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

F. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart er door de instrumenterende notaris te zijn op gewezen dat:

- de verkoper 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 instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

1/ Voorafgaandelijk:

Indien de kopende partij de bestemming van het goed wenst te wijzigen, het wenst te verbouwen, renoveren, of op het niet-bebouwde deel ervan wenst te bouwen, zal zij zich rechtstreeks moeten verstaan met de bevoegde overheid en de dienst voor stedenbouw, en dit zonder enig verhaal tegen de verkopende partij of de ondergetekende notaris(sen) te kunnen uitoefenen of hun tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

De kopende partij zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven en dit op eigen risico, lasten en kosten, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkopende partij of van haar enige vergoeding te kunnen eisen.

Voor onder meer volgende handelingen dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen bekomen te worden bij toepassing van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening: verrichten van bouwwerken, ontbossen, vellen van bomen, wijzigen van reliëf, geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van de woning, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw, enzovoort. De partijen erkennen op artikel 4.2.1. van voormelde Codex te zijn gewezen.

2/ De instrumenterende notaris vestigt de aandacht erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, van toepassing is op huidige verkoping.

De verkopende partij, bij wege van verklaring aan ondergetekende notaris, en de instrumenterende notaris verklaren overeenkomstig artikel 5.2.1. §1 van zelfde Decreet, voor zover zij kunnen nagaan, met betrekking tot voorbeschreven goed dat:

1. betreffende de woning:

- er geen stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd;

- er werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, aldus bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (datum van de opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: **15 januari 2011**; functie van het gebouw: **wonen**; dossiernummer: 44021_2010_143038; datum van de opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: **15 januari 2011**; functie van het gebouw: **handel, horeca, kantoor**; dossiernummer: 44021_2010_152381).

betreffende de garage:

- er de volgende stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

* voor 'de oprichting van een stapelplaats/atelier en garages', afgeleverd op **22 januari 1991**;

* voor 'de bouw van een opslagplaats aan een bestaande winkelruimte', afgeleverd op **15 februari 2006**;

- er werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, aldus bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (datum van de opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: **15 januari 2011**; functie van het gebouw: **wonen**; dossiernummer: 44021_2010_143038).

2. volgens het Gewestplan Gentse en Kanaalzone het goed is gelegen in navolgende zone: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**; op het goed het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' van toepassing is en dat het goed volgens het Bijzonder Plan van Aanleg "VOORMUIDE" gelegen is in een zone met bestemming(en): "**zone voor gesloten bebouwing, verplicht aantal bouwlagen, hellend dak**" (woning) en "**zone voor bijgebouwen; zone voor wegen; verplicht aantal bouwlagen, plat dank; zone voor gesloten bebouwing; zone voor gesloten bebouwing; verplicht aantal bouwlagen hellend dak; zone voor gesloten bebouwing; zone voor koeren en tuinen**" (garage).

3. dat volgens het hypothecair getuigschrift evenals volgens de verklaring van de verkopende partij het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. er geen voorkooprecht rust op grond van artikel 2.4:1 van zelfde Codex in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. er voor dit goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. dat er geen planbatenheffing verschuldigd is.

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

3/ Vastgoedinformatie en het stedenbouwkundig uittreksel:

- Instrumenterende notaris heeft vanwege de Stad Gent het schrijven de dato **6 oktober 2023** met betrekking tot het stedenbouwkundig uittreksel en het schrijven de dato **4 oktober 2023** met betrekking tot de vastgoedinformatie ontvangen.

De kopers zullen samen met het afschrift van deze akte een kopie ontvangen van voormeld schrijven de dato 6 oktober 2023 en 4 oktober 2023.

Bodemtoestand

a) De verkopende partij verklaart dat de grond bij zijn weten geen risicoground is. Dit wil zeggen dat er geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden of die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De dienst milieu van de stad Gent heeft in nagemeld stedenbouwkundig uittreksel meegedeeld dat er op voormeld goed geen milieuvergunning/melding(en) gekend zijn.

b) De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij heeft overeenkomstig het bodemdecreet de twee bodemattesten die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed afgeleverd op **13 oktober 2023**.

De inhoud van deze twee bodemattesten luidt letterlijk telkens als volgt:

"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 risicoground 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 Opmerkingen

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 13.10.2023”.

d) De verkopende partij verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of aan de kopende partij, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting tot gebruiksbepalingen of risicobeheer of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zal de verkoper niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.

e) Ondergetekende notaris wijst erop dat:

-dergelijke blanco bodemattesten géén uitsluitel geeft of het bij deze verkochte goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging,

-dergelijk attest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk VIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

f) De verkopende partij verklaart dat met betrekking tot het verkochte goed geen grondverzet heeft plaatsgevonden dat aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

Asbestattest

1. Betreffende de woning

a) Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 1 januari 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen.

b) De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240417-000414.000, uitgegeven op **17 april 2024**.

c) De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmateriaal Maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals

opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

2. Betreffende de garage

a) Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 1 januari 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

b) De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240416-000434.000, uitgegeven op **16 april 2024**.

c) De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperking

0 Uitsluitingen”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Stookolietank

De verkopende partij verklaart dat er zich op of in de ondergrond van het bij deze verkochte goed **geen stookolietank** bevindt. Tevens verklaart hij, alvast voor de periode dat hij zelf eigenaar is geweest, dat, indien er zich in het verleden een stookolietank in voorschreven goed bevond, deze volgens de regels van de kunst buiten gebruik werd gesteld of verwijderd.

De woning wordt thans verwarmd met gas.

Postinterventiedossier

Verkoper verklaart sinds 1 mei 2001 **geen werken** te hebben aangevat die onder de toepassing van het besluit vallen noch over een postinterventiedossier beschikken welke hem door vorige eigenaars werd overhandigd met betrekking tot voordien uitgevoerde werken.

Elektrische installatie

Betreffende de woning:

De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed een wooneenheid is in de zin van afdeling 8.4.2 van Boek 1 (vroeger artikel 276bis) van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De verkopende partij overhandigt bij deze aan de kopende partij het origineel

proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door Atlas Controle te Brussel, op datum van **5 april 2024**. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie **niet beantwoordt** aan de voorschriften van voormeld reglement. Partijen komen overeen dat enkel de kopende partij, met uitsluiting van de verkopende partij, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkopende partij.

De verkoper verklaart sinds voormeld proces-verbaal geen werken te hebben verricht aan de elektrische installatie waardoor een vernieuwd keuringsverslag diende opgemaakt te worden.

De kopende partij erkent ingelicht te zijn van de verplichting:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie **binnen een termijn van achttien (18) maanden** te rekenen vanaf het verlijden van de akte toewijs, te laten vaststellen door een erkend organisme;

- zijn identiteit en de datum van onderhavige akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De kopende partij behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal het nieuwe erkend organisme het vorige organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

Energieprestatiecertificaat

Betreffende de woning

De verkopende partij heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat voor het bij deze verkochte goed (woning) een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Umit Ucarer op datum van **16 april 2024** met vermelding van unieke code 20240416-0003214967-RES-1, het **energielabel F** en een **berekend energieverbruik van 1090 kWh/(m² jaar)**.

Het digitaal origineel van dit certificaat zal samen met een afschrift van deze akte aan de koper overhandigd worden. Het certificaat blijft tien jaar geldig.

Renovatieverplichting voor residentieel gebouw/ residentieële gebouweenheid

Het goed (de woning) is een residentieel gebouw/residentieële gebouweenheid.

De koper erkent erover ingelicht te zijn dat in geval van notariële overdracht in volle eigendom, vestiging of overdracht van erfpacht- en opstalrechten geldt dat bij een EPC-label van E of F, het goed **binnen de vijf jaar** vanaf het verlijden van de authentieke akte dient te worden **gerenoveerd naar** het minimale energieprestatieniveau **label D** en een **nieuw EPC** moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

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

De koper wordt erop gewezen dat, voor zover in casu toepasselijk, er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper 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.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar

www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Watertoets

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart de 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 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

– **niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;**

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;

– **niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;**

– **niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;**

– **niet gelegen is in een signaalgebied.**

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

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is 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.

Hij verklaart dat het verkochte goed is opgenomen op de Inventaris Archeologische Zones onder ‘**Historische stadskern van Gent**’.

Ondergetekende notaris wijst op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente 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 dat het goed niet voorlopig of definitief beschermd werd conform het Onroerenderfgoeddecreet.

Leegstand – verkrotting – onbewoonbaarheid – ongeschiktheid

De verkoper heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat bij zijn weten het

verkochte goed **niet is opgenomen** in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Natuurdecreet

De verkopende partij heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeopsrecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu **niet van toepassing**.

Bosdecreet

De verkoper heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat het verkochte goed **geen bos** is zoals bedoeld in artikel 3 van het bosdecreet.

Register van herstellvorderingen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in het register van herstellvorderingen opgemaakt overeenkomstig artikel 3.44 §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen en dat op het verkochte goed geen vordering noch veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust.

De instrumenterende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in het register van herstellvorderingen (versie 18 april 2024), die door de Vlaamse Regering digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat er geen informatie beschikbaar is over het verkochte goed.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de minuuthoudende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkopende partij aan ondergetekende notaris verklaard dat er in of op het verkochte goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in het Pandregister.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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 bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

Geen opschortende voorwaarde

De verkoper heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat de toewijs NIET zal geschieden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber

is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 :

* 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).

* 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 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 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 biddeit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 uitrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 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 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 vijfnegenentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 vijfnestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma 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 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 vijfnestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope

van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 verval dag 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 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 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

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

elke medewerker van notaris Luc Jansen, met standplaats te Gent (vierde kanton).

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 ingentreding 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 onverdeeldheid 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 dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

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) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. 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.

BEVESTIGING VAN 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)

Instrumenterende notaris verklaart dat het recht op geschriften, verschuldigd naar aanleiding van het verlijden van deze akte, de som van **vijftig euro (€ 50,00)** bedraagt.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 27 september 2023.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

opgesteld op mijn kantoor te Gent, Tempelhof 44, 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, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, en mij, notaris, getekend.

(Volgen handtekeningen)

VOOR GELIJKLUIDEND AFSCHRIFT

