

## KOOP VIA BIDDIT

### Verkoopsvoorwaarden

Rep:	Datum: 26/03/2024	Dossier: 2231145-1 / AT
Bijlagen: /	Reg FOD: € 50,00	Reg VLABEL: /

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op **zesentwintig maart**

Te Gent, op kantoor,

Ben ik, **Thomas DE SMET**, notaris met standplaats te Gent, vijfde kanton,

Overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op "biddit.be" van navermeld onroerend goed (hierna 'het goed' genoemd).

### IS VERSCHENEN

#### DE VERKOOPSTER

...

#### IDENTIFICATIE EN IDENTITEITSGEGEVENS

Overeenkomstig artikel 11 van de Wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt (hierna 'OWN' genoemd), moet de instrumenterende notaris de personen die de akte ondertekenen, identificeren. Voor huidige akte bevestigt ondergetekende notaris ofwel deze te kennen, ofwel de identiteitsgegevens nagekeken te hebben aan de hand van de identiteitskaart.

Voormelde identiteitsgegevens worden opgenomen in huidige akte om te voldoen aan artikel 139 van de Hypotheekwet, artikel 12 OWN en artikel 2*bis* van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Overeenkomstig artikel 139 van de Hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris bovendien dat voormelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen overeenstemmen met hun identiteitskaart of het rijksregister.

De partijen verklaren dat voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

#### BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren handelingsbekwaam te zijn om huidige akte te tekenen. Zij verklaren dus niet onder bewind geplaatst te zijn, niet toegelaten te zijn tot collectieve schuldenregeling, niet in staat van faillissement te zijn, niet toegelaten te zijn tot gerechtelijke reorganisatie, en geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator.

Zij verklaren ook dat er geen verzoek is ingediend om toepassing te vragen van een van deze procedures.

### VOORLEZING EN TOELICHTING

De partij verklaart tijdig een ontwerp van huidige akte en navermelde (wijzigende) basisakte(n) ontvangen te hebben en er geen integrale voorlezing van te wensen.

Huidige akte en voormelde aangehaalde akte(n) worden door ondergetekende notaris volledig toegelicht, en de enige partij kan steeds aan ondergetekende notaris bijkomende uitleg vragen vooraleer te tekenen.



Eventuele wijzigingen na de mededeling van het ontwerp van de akte en voormelde aangehaalde akte(n), evenals de vermeldingen bedoeld in artikel 12, lid 1 en lid 2 OWN, worden wel integraal voorgelezen.

De enige partij verklaart dat huidige akte en voormelde aangehaalde akte(n) één geheel vormen, om samen uitvoerbaar te zijn.

## VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkoopster verzoekt ondergetekende notaris de verkoopvoorwaarden van het goed op te maken, bestaande uit:

- De bijzondere verkoopvoorwaarden, van toepassing op huidige verkoop via "biddit.be";
- De algemene verkoopvoorwaarden, van toepassing op alle verkopen via "biddit.be";
- De definities met beschrijving van de gebruikte termen voor de online openbare verkoop.

## DE BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

### HET ONROEREND GOED

De kavels, eigendom van voormelde verkoopster, worden onderverdeeld en te koop gesteld in volgende loten, zoals hierna uitgebreid beschreven:

- Lot 1: het appartement G4 en de twee kelders G7 en H3;
- Lot 2: de garagebox 7;
- Lot 3: het appartement G4, de twee kelders G7 en H3 en de garagebox 7.

Deze kavels worden samen het "goed" of de "goederen" genoemd.

### BESCHRIJVING LOT 1

#### Stad GENT vijftiende afdeling

In het gebouw met aanhorigheden, residentie STEPHANIE, gelegen **Coupure 840-902**, gekend volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, perceelnummer 2597DP0000, voor een oppervlakte van 24 are 69 centiare:

**Het appartement "G4"**, gelegen op de vierde verdieping, met huisnummer **936**, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: living, keuken en terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en 2 slaapkamers;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 97/10.000e in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelder "G7"**, gelegen op in de kelderverdieping, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke kelderruimte met kelderdeur;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/10.000e in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelder "H3"**, gelegen op in de kelderverdieping, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke kelderruimte met kelderdeur;



b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 17/10.000<sup>e</sup> in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Zoals deze privatieven gekend zijn, samen met navermelde garagebox, volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **F**, perceelnummer **2597D P0070 #A4/G4/K.H3.G7-G7**;, en zoals beschreven in de hierna vermelde statuten van het gebouw.

Naar aanleiding van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs van voorschreven goederen, zal nog een afzonderlijk perceelsidentificatienummer aangevraagd worden voor enkel het appartement G4, de kelder G7 en de kelder H4.

## **BESCHRIJVING LOT 2**

### **Stad GENT vijftiende afdeling**

In het gebouw met aanhorigheden, residentie STEPHANIE, gelegen **Coupure 840-902**, gekend volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, perceelnummer 2597DP0000, voor een oppervlakte van 24 are 69 centiare:

**De garagebox "7"**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garagebox;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 26/10.000<sup>e</sup> in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Zoals dit privaatief gekend is, samen met voormeld appartement en kelders, volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **F**, perceelnummer **2597D P0070 #A4/G4/K.H3.G7-G7**;, en zoals beschreven in de hierna vermelde statuten van het gebouw.

Naar aanleiding van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs van voorschreven goederen, zal nog een afzonderlijk perceelsidentificatienummer aangevraagd worden voor enkel de garagebox 7.

## **BESCHRIJVING LOT 3**

### **Stad GENT vijftiende afdeling**

In het gebouw met aanhorigheden, residentie STEPHANIE, gelegen **Coupure 840-902**, gekend volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, perceelnummer 2597DP0000, voor een oppervlakte van 24 are 69 centiare:

**Het appartement "G4"**, gelegen op de vierde verdieping, met huisnummer **936**, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: living, keuken en terras, bergplaats, hall, toilet, badkamer en 2 slaapkamers;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 97/10.000<sup>e</sup> in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelder "G7"**, gelegen op in de kelderverdieping, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke kelderruimte met kelderdeur;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/10.000<sup>e</sup> in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De kelder "H3"**, gelegen op in de kelderverdieping, omvattende volgens de statuten:



a/ In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke kelderruimte met kelderdeur;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 17/10.000<sup>e</sup> in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**De garagebox "7"**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende volgens de statuten:

a/ In privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garagebox;

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 26/10.000<sup>e</sup> in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Zoals deze privatieven gekend zijn volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **F**, perceelnummer **2597D P0070 #A4/G4/K.H3.G7-G7**;, en zoals beschreven in de hierna vermelde statuten van het gebouw.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM VAN HET ONROEREND GOED**

...

### **HET KADASTRAAL INKOMEN VAN HET ONROEREND GOED**

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen van alle goederen samen bedraagt € 1.110,00. Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen van de afzonderlijke loten is nog te bepalen.

### **ROERENDE GOEDEREN**

In de verkoop zijn **geen** roerende goederen begrepen.

### **INSTELPRIJS**

De verkoop vindt plaats met de vaststelling van volgende instelprijzen voor voormelde loten:

- Voor het **LOT 1**: drie honderd twintig duizend euro (**€ 320.000,00**).
- Voor het **LOT 2**: vijfendertig duizend euro (**€ 35.000,00**).
- Voor het **LOT 3** (samenvoeging): drie honderd vijfenvijftig duizend euro (**€ 355.000,00**).

### **INSTELPREMIE**

Er wordt uitdrukkelijk afgeweken van de algemene voorwaarden door te bepalen dat er **geen instelpremie** wordt toegekend.

### **MINIMUMBOD**

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

### **AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De verkoop vindt plaats met de vaststelling van volgende biedingsperiodes:

- Voor het **LOT 1**: de dag en het uur van de aanvang van de biedingen is bepaald op **maandag 6 mei 2024 om 15.00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 14 mei 2024 om 15.00 uur**.
- Voor het **LOT 2**: de dag en het uur van de aanvang van de biedingen is bepaald op **maandag 6 mei 2024 om 15.00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 14 mei 2024 om 15.00 uur**.
- Voor het **LOT 3**: de dag en het uur van de aanvang van de biedingen is bepaald



op **maandag 6 mei 2024** om **11.00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 14 mei 2024** om **11.00 uur**.

Het aflopen van voormelde biedingsperiodes vindt plaats onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper (zie artikel 9 van de algemene voorwaarden) en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

### **TOEWIJZING**

Ingevolge huidige verkoopvoorwaarden worden 3 loten gevormd die elk afzonderlijk kunnen toegewezen of samengevoegd worden volgens de voorwaarden die ondergetekende notaris geschikt acht.

Zodra de 3 biedingsperioden afgelopen zijn, zal ondergetekende notaris overgaan tot:

- Ofwel toewijzing van LOT 1 en LOT 2, elk afzonderlijk;
- Ofwel toewijzing van LOT 3, zijnde de samenvoeging van LOT 1 en LOT 2.

In beide gevallen wordt de mogelijkheid voorzien tot inhouding en/of terugtrekking uit de verkoop.

De toewijzing van, ofwel LOT 1 en LOT 2 afzonderlijk, ofwel LOT 3, is afhankelijk van het bekomen resultaat. Als de optelsom van de toegelaten hoogste biedingen van LOT 1 en LOT 2 identiek is aan het toegelaten hoogste bod van LOT 3, zal voorrang gegeven worden aan de toewijzing van LOT 3 (de samenvoeging).

Ondergetekende notaris kan echter op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, toewijzen op de manier die hij geschikt acht.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels 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 kavels).

Het proces-verbaal zal, of de processen-verbaal van toewijzing zullen, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het lot of een van de loten, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 23:

- Voor het LOT 1: op **donderdag 16 mei 2024 om 9.00 uur**;
- Voor het LOT 2: op **donderdag 16 mei 2024 om 10.00 uur**;
- Voor het LOT 3: op **donderdag 16 mei 2024 om 9.00 uur**.

### **BEZOEKEN EN PUBLICITEIT**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden zonder voorafgaande afspraak, telkens op **dinsdag** tussen **16.00 uur** en **18.00 uur** en op **zondag** tussen **10.00 uur** en **12.00 uur**, en dit **vanaf zondag 14 april 2024 tot en met zondag 12 mei 2024**.

Voor de online openbare verkoop op "biddit.be" van het goed zal publiciteit gemaakt worden, enerzijds via aankondigingen in het Nieuwsblad en de Standaard, en anderzijds online via biddit.be, notaris.be en immoweb.be. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren.

### **GENOT EN GEBRUIK**

De koper bekomt vanaf de betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende



lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven, het **vrije gebruik** en het genot, door de overhandiging van de sleutels.

De verkoopster moet tot aan de overhandiging van de sleutels:

- Het goed bewaren en onderhouden als een "voorzichtig en redelijk persoon".
- Er voor zorgen dat het goed voldoende verwarmd blijft.
- De kosten van de nutsvoorzieningen van het goed, zoals onder meer water, gas en elektriciteit, betalen.
- Instaan voor de herstellingen van onderhoud aan het goed.

De koper moet vanaf het definitief worden van de toewijzing instaan voor de grove herstellingen, behalve als deze grove herstellingen moeten uitgevoerd worden omwille van verzuim door de verkoopster. In dat geval moet de verkoopster er voor instaan.

Zolang de koper enerzijds de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven niet heeft betaald, en anderzijds de sleutel niet ontvangen heeft van de verkoopster, mag hij het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoopster verklaart dat alle **roerende goederen** vanaf de betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven, verwijderd zullen zijn uit het goed. Als dit niet het geval is, heeft de koper het recht deze te laten verwijderen op kosten van de verkoopster.

De verkoopster verklaart dat er voor het goed geen huurcontract is afgesloten voor het plaatsen van **publiciteitspanelen**.

### **EIGENDOM**

De koper wordt vanaf **het definitief worden van de toewijs** eigenaar van het goed.

De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van iets wat de vervreemding van het goed zou kunnen beletten, zoals bijvoorbeeld een verbod van vervreemding, een faillissement of een beslag.

### **RISICO EN VERZEKERINGEN**

De koper draagt vanaf **het definitief worden van de toewijs** het risico van het goed.

De verkoopster verklaart dat voor het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt een blokpolis is afgesloten. Overeenkomstig de statuten is de koper verplicht toe te treden tot deze blokpolis, en deze verder te zetten.

De koper staat vanaf het definitief worden van de toewijs in voor het afsluiten van de door hem gewenste bijkomende verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

### **STAAT VAN HET GOED**

De koper aanvaardt het goed in de staat op het moment van de **toewijzing**, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, en zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of



onvolledig is.

De koper kan geen aanspraak maken op een vergoeding of vermindering van de prijs voor zichtbare of verborgen gebreken aan de grond of de ondergrond, voor de slechte staat van de constructies, of voor zichtbare of verborgen gebreken aan de constructies.

De verkoopster wordt er op gewezen dat deze bepaling niet slaat op verborgen gebreken die de verkoopster bekend zijn.

De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken aan het goed.

#### **SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

Zonder waarborg van hun bestaan, treedt de koper in de rechten die de verkoopster 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.

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

#### **OPPERVLAKTE EN GRENZEN VAN HET GOED**

De oppervlakte en grenzen van het goed zijn niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. De verkoopster en de koper ontzeggen zich daarom elke mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst, prijsverlaging, prijsverhoging of schadevergoeding, zelfs als het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte vijf procent of meer bedraagt.

#### **VRIJ EN ONBELAST**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, bezwarende in- en/of overschrijvingen, kantmeldingen, voorrechten of hypotheken, **behalve** de kantmelding de kantmelding met referte 67-M-17/11/2017-17911 bij de overschrijving van de basisakte verleden op 30 januari 1992 voor notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te gent op 10 maart nadien, boek 4072, nummer 13, ingevolge exploit van gerechtsdeurwaarder Anton VAN DE SIJPE te Eeklo van 17 november 2017, met betrekking tot de verdeelsleutel van de kosten van de mede-eigendom. Hiervoor wordt verwezen naar wat verder vermeld staat onder "Juridische geschillen".

De verkoopster verklaart de betaling van haar aandeel voor het goed in de uitgaven, kosten en schulden van de vereniging van mede-eigenaars van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen, zodat het voorrecht voorzien in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet niet kan uitgeoefend worden, en waardoor het goed op dit vlak voor vrij en onbelast kan overgedragen worden.

De verkoopster verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van een procedure die de vrijgave kan verhinderen, een onherroepelijke opdracht om de verkoopopbrengst over te maken aan een derde, of een hypotheekbelofte of



een hypothecaire volmacht die vandaag nog uitwerking heeft.

Ondergetekende notaris licht de verkoopster in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs als ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van deze pandrechten of eigendomsvoorbehouden.

### **GEMEENHEDEN**

De koper aanvaardt het goed met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN, LASTEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN**

#### **Algemeen**

De koper aanvaardt het goed met alle lijdende en heersende, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De koper verklaart het goed bezocht te hebben.

De koper heeft het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven. Hiervoor kan de tussenkomst van de verkoopster niet geëist worden.

Deze bepalingen kunnen niemand meer rechten geven dan men er reeds zou bezitten ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.

De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, lasten of bijzondere voorwaarden, en zelf geen erfdienstbaarheden, lasten of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan, behalve hetgeen eventueel hierna vermeld.

#### **Statuten van het gebouw**

Voor het goed werden de privatieve delen van het gebouw tot stand gebracht ingevolge:

- De basisakte verleden op **30 januari 1992** voor notaris Philippe Werbrouck te Kortrijk, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te gent op 10 maart nadien, boek 4072, nummer 13.
- De wijzigende basisakte verleden op **28 december 1993** voor notaris Philippe Werbrouck, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 1 februari 2023, boek 4585, nummer 11.
- De wijzigende basisakte verleden op **30 juni 1994** voor notaris Philippe Werbrouck, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 25 juli nadien, boek 4713, nummer 16.
- De wijzigende basisakte verleden op **14 april 1995** voor notaris Philippe Werbrouck, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 17 mei nadien, boek 4926, nummer 19.
- De wijzigende basisakte verleden op **3 februari 1998** voor notaris Philippe Werbrouck, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 11 maart nadien, boek 5806, nummer 1.
- De wijzigende basisakte verleden op **19 augustus 2013** voor notaris Stéphane Saey te Deerlijk, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor





onder referte 67-T-03/09/2013-12276.

De koper moet alle lasten en voorwaarden bepaald in de statuten, de bijlagen ervan, de wijzigingen eraan, het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering eerbiedigen en naleven.

Deze documenten maken integraal deel uit van de verkoopsvoorwaarden van het goed. De koper wordt geacht er van op de hoogte te zijn, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Alle akten van overdracht of van verklaring van eigendom of genot met betrekking tot het goed, verhuur inbegrepen, moeten de melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers of gebruikers volledige kennis hebben van de statuten en het reglement van interne orde, en dat zij zich er toe verbinden deze bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen en na te leven.

De koper wordt gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, en op het feit dat als de statuten bepalingen bevatten die strijdig zijn met dwingend recht, het dwingend recht voorrang heeft op deze bepalingen.

### **BELASTINGEN**

De koper draagt **vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of**, als deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn **ingenottreding**, alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook die betrekking hebben op het **goed**, waaronder de onroerende voorheffing.

Eventuele verhaalbelasting voor reeds uitgevoerde werken blijft integraal ten laste van de verkoopster.

De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van planbatenheffing. Eventuele planbatenheffing betreffende een reeds opgemaakt ruimtelijk uitvoeringsplan blijft ten laste van de verkoopster.

De eventuele **persoonsgebonden** belastingen, zoals de belastingen op onbebouwde percelen of op tweede verblijven, de leegstandsheffing, de belasting op verwaarloosde gebouwen en de belasting op ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, blijven voor het lopende aanslagjaar integraal ten laste van de verkoopster. Vanaf het volgende aanslagjaar vallen deze eventuele persoonsgebonden belastingen ten laste van de koper.

### **TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID**

De koper wordt in de plaats gesteld in alle eventuele rechten die de verkoopster kon inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 1792 en artikel 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Als op basis hiervan kosten en lasten worden geëist vanaf het definitief worden van de toewijs, dan is dit ten laste van de koper, en kan de verkoopster hier niet meer worden over aangesproken.

### **NUTSVOORZIENINGEN**

De verkoopster verklaart dat het goed voorzien is van leidingen en tellers van water, gas en elektriciteit. Als deze eigendom zijn van een nutsvoorzieningsmaatschappij, worden zij uit voormelde verkoop gesloten.

De koper verbindt zich er toe de contracten betreffende deze nutsvoorzieningen over te zetten op de datum waarop het goed aan hem ter vrije beschikking werd of wordt gesteld, los van de rechten die de koper kan doen gelden op basis van



die contracten of de wet.

### **ZONNEPANELEN**

De verkoopster verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

### **JURIDISCHE GESCHILLEN**

#### **Algemeen**

De verkoopster verklaart dat er met betrekking tot het goed geen enkel geschil, vordering, rechtsgeding of verzet bestaat, noch tegenover derden (buren, huurders, bezetters...), noch tegenover openbare instellingen, **behalve** hetgeen hierna vermeld.

Gezien de koper met kennis van zaken koopt, zal hij van deze juridische geschillen zijn eigen zaak maken, zonder verhaalrecht tegen de verkoopster.

#### **Syndicusinlichtingen**

De syndicusinlichtingen vermelden volgende geschillen:

<i>"Dossier</i>	<i>Toelichting</i>
<i>2015.8098</i>	<i>discussie verdeelsleutels</i>
<i>2021.5391</i>	<i>Eigenaar COONE vraagt vernietiging wegens vermeende vormgebreken, misbruik procedure etc ...</i>
<i>2014.5907</i>	<i>invordering achterstallen"</i>

Bij mail van 21/03/2024 heeft de syndicus verduidelijkt:

*"De procedures omtrent de verdeelsleutels en de vernietiging van de beslissingen van de AV zijn afgesloten door vonnissen.*

*De rechtbank heeft de retro-actieve wijziging van een aantal verdeelsleutels bevolen, die in 2024 zal doorgevoerd worden.*

*Er lopen nog enkele incassoprocedures."*

#### **Hypothecair getuigschrift**

Zoals voormeld onder "vrij en onbelast", blijkt er een kantmelding. Het Kantoor Rechtszekerheid Gent I heeft bij mail van 09/02/2024 verduidelijkt:

*"Dit betreft een dagvaarding van twee partijen die niet op de aanvraag staan tegen de VME Residentie Stephanie ivm de verdeelsleutel voor de parkeerplaatsen in openlucht. Blijkbaar hadden zij mee moeten betalen aan investeringen aan/in het gebouw..."*

### **GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN EN LASTEN VAN DE MEDE-EIGENDOM**

De koper moet **vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of**, als deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn **ingenottreding**, bijdragen in de **gewone** gemeenschappelijke kosten en lasten van het goed.

Het **werkkapitaal** (dat het kapitaal bevat dat opgevraagd werd bij de mede-eigenaars voor de periodieke uitgaven) zal door de syndicus rechtstreeks worden verrekend tussen de verkoopster en de koper. Het aandeel in het werkkapitaal wordt door de syndicus terugbetaald aan de verkoopster, en opgevraagd bij de koper.

Het **reservekapitaal** (dat het kapitaal bevat voor niet-periodieke uitgaven) wordt niet terugbetaald of afgerekend tussen de verkoopster en de koper, maar blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

De koper moet bijdragen in de eventuele **buitengewone** gemeenschappelijke



kosten en lasten die **vanaf het definitief worden van de toewijs** worden opgevraagd. Alle eventuele opvragingen die vóór het definitief worden van de toewijs zijn gebeurd, blijven ten laste van de verkoopster. Daarom zullen onder meer volgende eventuele bedragen ten laste zijn van de koper:

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór het definitief worden van de toewijs heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.
- De oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór het definitief worden van de toewijs, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.
- De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór het definitief worden van de toewijs beslist, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.
- De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór het definitief worden van de toewijs, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.

De **schuldvorderingen** van de mede-eigendom die ontstaan na het definitief worden van de toewijs ingevolge een procedure die vóór het definitief worden van de toewijs werd opgestart, komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoopster kan hiervoor geen betaling of vergoeding vragen van de koper.

### **VOORKOOP-, VOORKEUR- EN WEDERINKOOPRECHTEN**

#### **Algemeen**

De verkoopster verklaart dat het goed niet bezwaard is met een wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop, voorkeur, of wederinkoop, dat er geen optierechten werden toegekend aan een derde, **behalve** hetgeen hierna vermeld wordt.

#### **Voorkooprecht van de NV De Vlaamse Waterweg**

De verkoopster verklaart dat in het kader van het beheer, exploitatie en organisatie van bevaarbare waterwegen op het goed een voorkooprecht **van toepassing** is ten voordele van de naamloze vennootschap van publiek recht DE VLAAMSE WATERWEG.

Het voorkooprecht moet overeenkomstig het besluit van de raad van bestuur van WATERWEGEN EN ZEEKANAAL van 11 mei 2011, bekrachtigd door de raad van bestuur van de VLAAMSE WATERWEG van 13 maart 2018 niet aangeboden worden, gezien het de individuele verkoop betreft van een appartement, garagebox of autostaanplaats, dat verkocht wordt als onderdeel van een groter geheel dat niet verkocht wordt.

### **INLICHTINGEN OVER DE MEDE-EIGENDOM**

Voor het gebouw bestaat de **"Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie STEPHANIE te Gent, Contributiestraat en Coupure Rechts 840/952"** met als ondernemingsnummer 0886.168.046.

De syndicus van het gebouw is **SYNDX Vlaanderen BV** met zetel te 9000 Gent, Kouter 62.



Ondergetekende notaris heeft de inlichtingen en documenten zoals bedoeld in artikel **3.94, §1** en **§2** van het Burgerlijk Wetboek opgevraagd. De syndicus heeft op 06/03/2024 hieraan **voldaan**, en de verkoopster verklaart deze inlichtingen en documenten op voorhand ontvangen te hebben. De koper wordt geacht de inlichtingen en documenten ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De verkoopster stelt er ondergetekende notaris van vrij dit op te nemen in huidige akte.

## **RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Algemeen**

De koper moet zich gedragen naar alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften van ruimtelijke ordening, zonder verhaalrecht tegen de verkoopster.

De koper wordt er op gewezen dat er zonder omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest geen zekerheid is dat er op de niet bebouwde delen van het goed bouwwerken of vaste of verplaatsbare inrichting mogen geplaatst worden.

### **Informatieverplichting artikel 5.2.1 VCRO**

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna 'VCRO' genoemd), vermeldt ondergetekende notaris dat (voor) het goed:

1° Geen bouwvergunningen, geen stedenbouwkundige vergunningen en geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd, **behalve:**

- De vergunning voorwaardelijk afgeleverd op 10/10/2022 voor het uitvoeren van riolerings-, wegenis-, infra- en terreinaanlegwerken;
- De vergunning afgeleverd op 21/06/1994 voor de oprichting van een appartementsgebouw met 30 woonegelegenheden;
- De vergunning afgeleverd op 15/10/1991 voor het oprichten van een appartementsgebouw met 46 woonegelegenheden, 9 kantoorruimtes, 58 ondergrondse parkeerplaatsen;
- De vergunning afgeleverd op 28/12/1990 voor het oprichten van een appartementsgebouw met 46 woonegelegenheden, 9 kantoorruimtes, 58 ondergrondse parkeerplaatsen;
- De vergunning afgeleverd op 18/08/1986 voor modernisering.

2° Overeenkomstig het plannenregister volgende stedenbouwkundige **bestemmingen** gelden:

- Volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" van 14 september 1977: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;**
- Volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" van 16 december 2005: niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
- Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "STEDELIJK WONEN" van 27/06/2017: stedelijk woongebied;
- Volgens het bijzonder plan van aanleg "BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS" van 05/06/2003: referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone D voor



woningen en tuinen, zone voor gegroepede autostaanplaatsen.

- 3° **Niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van zo een maatregel hangende is.
- 4° **Niet** onderworpen is aan een voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° **Geen** (wijzigende) verkavelingsakkoorden, geen (wijzigende) verkavelingsvergunningen en geen (wijzigende) omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden werden afgeleverd.
- 6° **Geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van "complexe projecten".

De koper wordt geacht het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkundige inlichtingen ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Deze documenten dateren van **12/12/2023 en 13/12/2023**, en zijn niet ouder dan een jaar. Ondergetekende notaris wordt ontslaan van het integraal overnemen van deze documenten in huidige akte, en staat niet in voor de juistheid van de gegevens opgenomen in diezelfde documenten.

#### **Rooilijnplan**

De verkoopster verklaart dat het goed **opgenomen** is in een rooilijnplan.

Bij e-mail van 15/12/2023 het stad Gent volgende geantwoord heeft:

*" Voor zowel de Contributiestraat als de Coupure Rechts wordt de rooilijn bepaald door het BPA. De rooilijn ligt op de huidige perceelsgrens. Voor de twee rechte delen (in de straten) valt dit samen met de voorgevels. Op de hoek is er nog een perceeltje van AWV. De rooilijn ligt op de grens tussen de twee percelen. Hieronder een knipsel van het kadasterplan met de rooilijn ter verduidelijking."*

De koper wordt geacht geïnformeerd te zijn over de mogelijke gevolgen van het rooilijnplan.

Hij wordt eveneens geacht het rooilijnplan ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal er zijn eigen zaak van maken, zonder verhaalrecht tegen de verkoopster.

#### **Onteigeningsplan**

De verkoopster verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in een onteigeningsplan, en verklaart geen kennis te hebben van een onteigeningsmaatregel of enig ander voornemen van de overheid om over te gaan tot onteigening.

#### **Stedenbouwkundige toestand van het goed**

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat voor het oprichten van de bestaande constructies van het goed een of meer **vergunningen** werden afgeleverd.

De verkoopster verklaart voor het goed **geen** kennis te hebben van **inbreuken** op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening ingevolge handelingen van haarzelf, van derden of van vroegere eigenaars of gebruikers. De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden nochtans een bouw misdrijf dd. 1997, maar stad Gent heeft bij mail van 09/02/2024 verduidelijkt:

*"Het proces-verbaal 66.97.10138/97 van 9/09/1997 heeft enkel betrekking op het adres: Coupure 898, deel uitmaken van één en hetzelfde perceel als de Coupure*



*936. Voor het adres Coupure 936 is geen bouwisdrijf gekend."*

De verkoopster verklaart geen handelingen uitgevoerd te hebben aan het goed, waarvoor een vergunning diende bekomen te worden, of een melding diende te gebeuren.

De verkoopster en de koper worden er op gewezen dat de eventuele vermelding van een of meerdere stedenbouwkundige vergunningen in het stedenbouwkundig uittreksel, geen zekerheid geeft dat dit daadwerkelijk betrekking heeft op het goed, en dat het goed is opgericht in overeenstemming met deze vergunning(en).

De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een bouwisdrijf wil niet zeggen dat er geen bouwisdrijven zijn. Zowel de constructies als de functie moeten vergund (geacht) zijn.

De kandidaat-koper wordt geïnformeerd over de mogelijkheid om voorafgaand aan het bieden op het goed op eigen initiatief, al dan niet bijgestaan door een gespecialiseerd architect of advocaat, alle nodige inlichtingen met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand en de huidige functie van het goed in te winnen bij de gemeente of de stad, hierin begrepen onder meer de mogelijkheid tot opvraging van de vergunningen en de vergunde plannen om na te gaan of deze overeenkomen met de werkelijke toestand.

#### **Lijst van vergunningsplichtige handelingen**

De koper wordt gewezen op artikel 4.2.1 VCRO, dat een opsomming bevat van de handelingen waarvoor in principe een vergunning vereist is.

Er wordt ook gewezen op enerzijds het Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, dat de Vlaamse Regering toelaat vergunningsplichtige handelingen ofwel te vervangen door een meldingsplicht, ofwel vrij te stellen, en anderzijds het feit dat provincies, gemeenten en steden de vergunningsplicht kunnen verruimen.

Daarom wordt de koper aangeraden om bij stedenbouwkundige handelingen voorafgaand informatie in te winnen bij de provincie, de gemeente of de stad, al dan niet met tussenkomst van een deskundige of een architect.

#### **BODEMTOESTAND**

##### **Algemeen**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd over de kwaliteitsnormen voor de bodem en de gevolgen van vervuilde grond. Een grond kan vervuild zijn omdat er een risico-inrichting is of was op de grond.

Een risico-inrichting is bijvoorbeeld een fabriek, een werk- of opslagplaats, een plaats waar een machine of andere toestel of installatie staat, of waar bepaalde handelingen zijn gebeurd, die zorgen voor een verhoogd risico op bodemverontreiniging en die opgenomen zijn in een lijst opgesteld door de Vlaamse Regering zoals bedoeld in het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna 'Bodemdecreet' genoemd).

Een risico-grond is dan weer een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.

De verkoopster verklaart, **behalve** hetgeen hierna vermeld met betrekking tot het goed, geen weet te hebben van bodemverontreiniging of een risico-inrichting die schade kan veroorzaken of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die kunnen opgelegd worden door de



overheid.

De verkoperster verklaart bovendien dat in de verkochte privatieve delen van het goed volgens haar geen risico-inrichting gevestigd is of was, en dat in of op de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom ook geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de verkochte privatieve delen van het goed.

Voor zover de verklaringen over de bodemtoestand door de verkoperster te goeder trouw worden afgelegd, kan de verkoperster niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet gekende) bodemverontreiniging.

Bij de overdracht van een grond moet de koper het bodemattest van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna 'OVAM' genoemd) ontvangen.

De koper wordt geacht het bodemattest ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **Vergunningen en meldingen met betrekking tot het milieu**

Voormelde stedenbouwkundige inlichtingen bevat volgende meldingen en/of vergunningen met betrekking tot het milieu:

#### ***"Dossier OMV\_2021121287***

*Aanvraag omgevingsproject*

***Beslissing*** 11 maart 2022 - Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund - Vlaamse overheid

***Behandelende overheid*** Vlaamse overheid

*tijdelijke bemaling en lozing van bemalingswater gekoppeld aan het project*

*OMV2021120285 voor riolerings- en wegeniswerken in de Coupure Rechts + bijstelling*

***Inrichting*** Bemaling riooltracé Coupure (***Inrichtingsnr.*** 20210716-0004)

***Vergunde rubrieken*** 3.4.2°, 3.6.3.2°, 53.2.2°b)2°

#### ***Dossier 9513/E/1***

*milieu*

***Beslissing*** 22 maart 2001 - gunstig - College van burgemeester en schepenen

***Behandelende overheid*** College van burgemeester en schepenen

*het exploiteren van een tandartspraktijk rubriek 3.6.5.(3) amalgaamscheider voor de behandeling van kwikhoudend afvalwater*

***Inrichting*** BAETENS PHILIPPE (***Inrichtingsnr.*** 9513, ***klasse*** 3)

***Vergunde rubrieken*** 3.6.5.

#### ***Dossier 2868/E/1***

*milieu*

***Beslissing*** 18 januari 1996 - gunstig - College van burgemeester en schepenen

***Behandelende overheid*** College van burgemeester en schepenen

*exploiteren van een elektriciteitscabine met transformator van 400 kVA (olie) – cabine 8655 (rubriek 12.2.1.)*

***Inrichting*** IMEWO CVBA - cabine 8655 (***Inrichtingsnr.*** 2868)

***Vergunde rubrieken*** 12.2.1°

Zelfde stedenbouwkundige inlichtingen bevatten ook nog volgende informatie, hierna letterlijk weergegeven:



"Dossier 201203021

ARAB risico-inrichting

Beslissing 25 september 1953

Behandelende overheid Deputatie

Houtzagerij (Plaatsen cirkelzaag (electromotor  $\frac{3}{4}$  pk), opslag ca 50 m<sup>3</sup> hout en 2.000 m

unalitplaten, bovengrondse opslag 1.000 l benzine)

Inrichting De Pauw René

Vergunde risico-rubrieken 17.3.4.2<sup>o</sup>b)2)"

De verkoopster verklaart geen kennis te hebben van andere afgeleverde milieuvergunningen of omgevingsvergunningen voor het exploiteren van ingedeelde inrichtingen of activiteiten, of meldingen.

### **Risico-inrichting**

Voor het goed werd het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 14/12/2023, met referte 20230885336. De inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.*

**2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

**2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 24.11.2015, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

**2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 24.11.2015**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Stephanie: Coupure 840-952, Contributiestraat 9-75 9000 Gent*

*AUTEUR: AIB Vinçotte International NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3 OPMERKINGEN**

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





2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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, 14.12.2023"

De verkoopster verklaart dat er een **risico-inrichting** gevestigd was op de grond voordat voormeld gebouw onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom werd geplaatst.

Overeenkomstig artikel 30bis van het Bodemdecreet moest voor deze risico-inrichting vóór 31 december 2014 een eenmalig oriënterend bodemonderzoek gebeuren.

Het **oriënterend bodemonderzoek** werd uitgevoerd op 24/11/2015.

## **ASBESTTOESTAND**

### **Algemeen**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd over de verplichtingen rond asbest, zoals opgenomen in het Decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (hierna 'Afvalstoffendecreet' genoemd).

Als een koper nog geen mede-eigenaar is, moet voor alle constructies met een groter grondoppervlakte dan twintig vierkante meter en die gebouwd zijn vóór 2001 een asbestattest worden opgemaakt.

De verkoopster verklaart dat het goed onder dit toepassingsgebied valt, zodat een **asbestattest** werd opgemaakt.

De verkoopster verklaart dat **sedert dit asbestattest** de toestand omtrent de asbest niet gewijzigd werd. Er werd geen nieuwe asbest aangetroffen, er werd geen asbest verwijderd, en er heeft zich geen schadegeval voorgedaan.

Bij de verkoop van een onroerend goed moet de koper het asbestattest ontvangen, en moet de datum, de samenvattende conclusie en de referte ervan in de onderhandse akte staan.

De koper wordt geacht het asbestattest ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **Asbestsattest**

Voor het goed werd het attest afgeleverd op 19/12/2023, met referte 20231219-000471.000. De eindconclusie luidt als volgt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving:*

*Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*0 Asbestmateria(a)l(en)*

*0 Beperking(en)*

*0 Uitsluiting(en)*

De verkoopster en de koper worden er op gewezen dat het attest gebaseerd is op een visuele inspectie. Eventuele losse elementen werden verplaatst, en er werden stalen genomen voor labo-analyse. Maar er is geen onderzoek gedaan naar



verborgen asbest (bijvoorbeeld 'destructief' onderzoek of asbest in de grond). Er is ook geen onderzoek gedaan naar asbest op niet toegankelijke of onveilige plaatsen. Het attest geeft dus geen garantie geeft dat er geen (andere) asbest aanwezig is.

### **OVERSTROMINGSINFORMATIE EN WATERBELEID**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd over de Codex Integraal Waterbeleid en de risico's van overstromingen. Op basis van een overstromingsrapport wordt aan de hand van een score aangegeven hoe overstromingsgevoelig een grond (**P-score**) en een eventueel gebouw (**G-score**) op die grond is, gaande van A tot en met D:

- A: geen overstromingen gemoduleerd;
- B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- C: kleine kans op overstromingen;
- D: middelgrote kans op overstromingen.

De verkoopster en de koper worden gewezen op beperkingen die kunnen opgelegd worden voor het bouwen in overstromingsgevoelige gebieden. Zo kan in een **signaalgebied** een bouwverbod opgelegd worden en kunnen in andere overstromingsgevoelige gebieden bouwvoorschriften opgelegd worden die het risico op overstromingen verlagen.

Het overstromingsrapport voor het goed bevat volgende informatie:

*"Perceelscore of P-score: B*

*Gebouwscore of G-score: B*

*Ligging in Signaalgebied: neen*

*Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen"*

Als een goed in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone** ligt, kan de waterbeheerder deze gronden gecontroleerd laten overstromen om andere gebieden te beschermen tegen overstromingen.

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen moet ook vermeld worden of een goed gelegen is in een **risicozone**. Een risicozone voor overstromingen is een gebied dat frequent met een grote diepte overstroomt. Ondergetekende notaris verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone.

De koper wordt geacht een kopie van het overstromingsrapport en de risicokaart ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **KWALITEITSBEWAKING**

#### **Inventarissen en registers**

De verkoopster verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen of de gewestelijke inventaris van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten.

#### **Vlaamse Codex Wonen**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd over de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, die onder andere kwaliteitsnormen oplegt op het vlak van



veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De verkoopster verklaart geen enkele garantie te geven over de **conformiteit** van het goed met de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. De koper wordt geïnformeerd dat er geen conformiteitsattest werd opgemaakt. De koper zal er zijn eigen zaak van maken, zonder verhaalrecht tegen de verkoopster.

Als een woning niet voldoet aan de kwaliteitsnormen, kunnen herstelmaatregelen opgelegd worden. Als zo een procedure lopende is, wordt dit opgenomen in het **register van herstellvorderingen**. Ondergetekende notaris heeft dit register geraadpleegd. Het register bevat geen informatie over het goed.

De koper wordt gewezen op de verplichting om **rookmelders** te plaatsen. Onder meer wat betreft het aantal rookmelders en de locatie ervan, wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluiten.

### **AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING BOUWSECTOR**

Als er ruwbouwwerken voor nieuwbouw of renovatie van een woning worden uitgevoerd op basis van een definitieve omgevingsvergunning afgeleverd vanaf 1 juli 2018, en deze werken vallen onder de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek, dan moet elke aannemer en/of architect zich vóór de start van de werken laten verzekeren.

Hiervoor wordt verwezen naar de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector.

De verkoopster verklaart dat deze verzekeringsplicht niet van toepassing is en dat er **geen verzekeringsattesten** moeten afgeleverd worden, omdat er geen ruwbouwwerken zijn uitgevoerd aan de woonentiteit op basis van een vergunning afgeleverd vanaf 1 juli 2018.

### **ONROEREND ERFGOED**

#### **Bescherming**

De verkoopster verklaart dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd is als, of geen deel uitmaakt van een voorlopige of definitieve bescherming van, een monument, een stads- of dorpsgezicht, een archeologische site, of een cultuurhistorisch landschap.

#### **Vastgestelde inventarissen**

De verkoopster verklaart dat het goed niet opgenomen is in een vastgestelde landschapsatlas, een vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, een vastgestelde inventaris van archeologische zones, of een inventaris van landschappelijk erfgoed, **behalve** de opname in de vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Gent" (ID: 11888).

De koper wordt gewezen op de mogelijke gevolgen hiervan, waaronder die opgenomen in Hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

Voor een inventaris archeologische zone kan er onder andere bij een vergunningsaanvraag mogelijks sneller een archeologisch vooronderzoek opgelegd worden.

#### **Unesco Werelderfgoed**

De verkoopster verklaart dat het goed niet opgenomen is in een kern- of bufferzone van het Unesco Werelderfgoed, **behalve** de opname in de Unesco



Werelderfgoed bufferzone "Belfort, lakenhal en Mammelokker" (ID: 15013).

### **Archeologienota**

De koper wordt geïnformeerd in sommige gevallen een archeologienota moet opgemaakt worden voorafgaand aan een vergunningsaanvraag.

Dit is het geval wanneer een goed gelegen is in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, of wanneer de geplande constructies bepaalde oppervlakten overschrijden. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 5.4.1 en artikel 5.4.2 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna 'Onroerenderfgoeddecreet' genoemd), dat eveneens een aantal uitzonderingen bevat over de verplichting tot het opmaken van zo een archeologienota.

### **ONDERGRONDSE OF BOVENGRONDSE LEIDINGEN**

De koper wordt geïnformeerd over de noodzaak om voorafgaand aan de start van werken aan het goed, de websites van het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT en het KABEL- EN LEIDINGINFORMATIEPORTAAL te raadplegen, om na te gaan of er zich op of onder het goed leidingen en/of innemingen bevinden.

### **BOS ('BOSDECREET')**

De verkoopster verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van 13 juni 1990 van toepassing is.

### **BRANDSTOFTANKS**

De verkoopster en de koper worden er op gewezen dat er specifieke regelgeving van toepassing is op het keuren, reinigen, buitengebruikstellen of verwijderen van brandstoftanks. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar het Besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II).

De verkoopster verklaart **geen** weet te hebben van een brandstoftank (stookolie, butaangas, aardgas...) die zich in of op het goed bevindt of bevond, gelegen enkel in het privaat, of gelegen in de gemene delen enkel dienstig voor het privaat.

### **ENERGIEPRESTATIES VAN HET GOED**

#### **Energieprestatiecertificaat**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd over de bepalingen van het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (hierna 'Energiedecreet' genoemd) en haar uitvoeringsbesluiten.

Het energieprestatiecertificaat met unieke code 20231220-0003083074-RES-3 werd opgemaakt op 20/12/2023 door energiedeskundige Mustafa Kilinc. Het vermeldt een berekend energieverbruik van 91 kilowattuur per vierkante meter per jaar (energie-efficiëntieklasse **A**).

De koper wordt geacht het energieprestatiecertificaat ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De verkoopster verklaart voor het goed geen kennis te hebben van inbreuken op de EPB-aangifteplicht.

Ondergetekende notaris wijst de verkoopster en de koper er op dat afhankelijk van het aantal eenheden in het gebouwencomplex, mogelijks een energieprestatiecertificaat voor de gemene delen moet worden opgemaakt op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, of bij gebrek aan



vereniging van mede-eigenaars, door de mede-eigenaars zelf.

### **Renovatieplicht**

De koper wordt geïnformeerd over de renovatieverplichting om onroerende goederen energiezuiniger te maken, zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (hierna 'Energiebesluit' genoemd).

Hierdoor moet het goed binnen de vijf jaar vanaf **het definitief worden van de toewijs** aan een aantal energieprestaties voldoen en moet een nieuw energieprestatiecertificaat zijn opgemaakt dat dit bevestigt. Voor woonentiteiten moet minstens een energie-efficiëntieklasse D behaald worden.

### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 19 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, moet er voor de meeste werken uitgevoerd na 1 mei 2001 door minstens één aannemer een postinterventiedossier opgemaakt worden dat gegevens bevat van de bouwwerken die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van personen die er later werkzaamheden aan uitvoeren.

De verkoopster verklaart **geen** kennis te hebben van werken aan **de private delen** van het goed, waarvoor een postinterventiedossier moest opgemaakt worden.

De koper wordt geïnformeerd dat als hij werken laat uitvoeren die onder het toepassingsgebied vallen van voormeld Koninklijk Besluit, hij een postinterventiedossier moet laten opmaken, omdat dit bij een latere overdracht aan de nieuwe eigenaar moet bezorgd worden. Voor werken die niet onder voormeld toepassingsgebied vallen, wordt aangeraden zoveel mogelijk informatie (facturen, gebruikte materialen, foto's, plannen...) van deze werken te bewaren, zodat dit ook aan een latere nieuwe eigenaar kan bezorgd worden.

De verkoopster verklaart dat er nog geen werken zijn uitgevoerd aan de **gemene delen** van het gebouw waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgemaakt.

### **CONTROLE VAN ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

Met het oog op hun veiligheid moeten elektrische installaties gecontroleerd worden door een erkend organisme dat een controleverslag aflevert. Dit wordt geregeld in het Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie (hierna 'AREI' genoemd).

De verkoopster verklaart dat de elektrische installatie een huishoudelijke installatie is zoals bedoeld in het AREI, maar dat het geen installatie is zoals bedoeld in afdeling 8.4.2 van boek 1 van het AREI.

Uit het verslag van het controlebezoek opgemaakt op 04/01/2024 door de vzw ACEG blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan het AREI. De koper moet binnen de **twalf maanden vanaf voormeld verslag** van controlebezoek een nieuw controlebezoek door een erkend organisme laten uitvoeren om na te gaan of de inbreuken verdwenen zijn. De kosten van de werken aan de elektrische installatie en de kost van het nieuw controlebezoek vallen ten laste van de koper.

De koper wordt geacht het verslag van het controlebezoek ontvangen te hebben,



gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper is verplicht vóór het aflopen van voormelde termijn zijn identiteitsgegevens mee te delen aan voormeld erkend organisme, en het nieuwe controlebezoek door hetzelfde erkend organisme te laten uitvoeren.

De koper wordt geïnformeerd over de sancties bij het niet naleven van voormelde verplichtingen en over de gevaren en het gebruik van installaties die niet voldoen aan het AREI.

### **ONDERHOUD EN NAZICHT VAN STOOKTOESTELLEN**

De koper wordt geïnformeerd over het Besluit van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van (centrale) stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.

Ingevolge dit besluit moet een centraal stooktoestel periodieke onderhoudsbeurten krijgen.

### **PREMIES, VERLAAGDE TARIEVEN, SUBSIDIES EN UITKERINGEN**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd dat de verkoop een invloed kan hebben op onder andere bestaande premies, het behoud van een genoten verlaagd tarief van de belasting op de toegevoegde waarde of de registratierechten, subsidies en sociale uitkeringen, zowel voor de verkoopster als voor de koper.

De verkoopster worden geacht de mogelijkheid gehad te hebben om zich hier op voorhand over te informeren.

De koper wordt geïnformeerd dat hij naar aanleiding van voormelde aankoop en eventuele werken aan het goed mogelijks premies of subsidies kan aanvragen. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

## **DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **ARTIKEL 1. TOEPASSINGSGEBIED**

Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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.

### **ARTIKEL 2. TOETREDING**

De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

### **ARTIKEL 3. WIJZE VAN VERKOPEN**

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

### **ARTIKEL 4. NIET-OPROEPEN OF NIET-TOEWIJZEN**

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

### **ARTIKEL 5. WIJZE VAN VERKOPEN**



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

- De verkoop opschorten;
- Een of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
- 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 bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder ofwel tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen personen of persoon;
- Van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- Elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- Onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- 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. Als deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- Als 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. Als 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.

#### **ARTIKEL 6. BIEDINGEN**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

#### **ARTIKEL 7. MUNTEENHEID**

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

#### **ARTIKEL 8. HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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. PERIODE VAN DE BIEDINGEN**

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.



Als 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. Als 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 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.

## **ARTIKEL 10. BIEDSYSTEMEN**

### **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 als 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.

### **Vorrang 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.

## **ARTIKEL 11. GEVOLGEN VAN EEN BOD VOOR DE SLUITING**





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. GEVOLGEN VAN EEN BOD NA DE SLUITING**

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

- De 5 hoogste en verschillende bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- De bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig navermeld artikel 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.

### **ARTIKEL 13. HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

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

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

### **ARTIKEL 14. WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

#### **Algemeen**

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.

#### **Bieder**

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.

Als hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder of bidders, en het bedrag van zijn of hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- Een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000) als het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 vijf duizend euro (€ 5.000) als het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

### **Verkoper**

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik.

Als hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. Deze bieder heeft dan de keuze om:

- Ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat hij 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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000).

### **ARTIKEL 15. INSTELPRIJS EN PREMIE**

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 artikel 1193 of artikel 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, 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).

#### **ARTIKEL 16. OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING KOPER**

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. Als 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.

#### **ARTIKEL 17. WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3<sup>o</sup> 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.

#### **ARTIKEL 18. UITDRIJVING**

Als 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 bijzondere verkoopvoorwaarden en, als 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.

#### **ARTIKEL 19. TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

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.

#### **ARTIKEL 20. STERKMAKING**

De bidder 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.

### **ARTIKEL 21. AANWIJZING VAN LASTGEVER**

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

### **ARTIKEL 22. BORG**

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.

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

### **ARTIKEL 23. HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID**

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 overeenkomstig artikel 4.98 van het Burgerlijk Wetboek te hunnen laste.

### **ARTIKEL 24. PRIJS**

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.

### **ARTIKEL 25. KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

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 dertig duizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertig duizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertig duizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftig duizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestig duizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestig duizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventig duizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventig duizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtig duizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtig duizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentig duizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentig duizend 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 tien duizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tien duizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderd vijftig duizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftig duizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00) tot en met twee honderd duizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven twee honderd duizend euro (€ 200.000,00) tot en met twee honderd vijftig duizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven twee honderd vijftig duizend euro (€ 225.000,00) tot en met twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met twee honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven twee honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 275.000,00) tot en met drie honderd duizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven drie honderd duizend euro (€ 300.000,00) tot en met drie honderd vijftig duizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven drie honderd vijftig duizend euro (€ 325.000,00) tot en met drie honderd



- vijfenzeventig duizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven drie honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 375.000,00) tot en met vier honderd duizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vier honderd duizend euro (€ 400.000,00) tot en met vier honderd vijfentwintig duizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vier honderd vijfentwintig duizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijf honderd vijftig duizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijf honderd vijftig duizend euro (€ 550.000,00) tot en met zes honderd duizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zes honderd duizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeven honderd vijftig duizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeven honderd vijftig duizend 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 KOSTEN 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 van 12% voor het Vlaams Gewest, alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Als 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 als 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 KOSTEN 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.

#### **ARTIKEL 26. SCHULDVERGELIJKING**

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:

- Als de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- Als 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.

#### **ARTIKEL 27. NALATIGHEIDSINTERESTEN**

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

#### **ARTIKEL 28. SANCTIES**

##### **Algemeen**



Als 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 heeft gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, als 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**

Als 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 verkoopvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Als nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden 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 abatement, noch op artikel 159, 2<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, van het Wetboek van registratierechten.

### **Uitvoerend onroerend beslag**

Als 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.

### **ARTIKEL 29. MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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

- De verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- Uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- Afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering



en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- Alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- Alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **ARTIKEL 30. WAARSCHUWING**

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.

## **DE DEFINITIES**

### **DE VERKOOPSVORWAARDEN**

Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

### **DE VERKOPER**

De eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

### **DE KOPER**

Diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

### **HET GOED**

Het onroerend goed dat, of de onroerende goederen die, op deze wijze zal, of zullen, te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding zal, of zullen, verkocht zijn.

### **DE ONLINE VERKOOP**

De verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

### **DE VERKOOP**

De overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

### **HET ONLINE BOD - DE ONLINE BIEDING**

Het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

### **DE MANUELE BIEDING**

De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

### **DE AUTOMATISCHE BIEDING**



De bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

### **DE BIEDER**

Hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

### **DE INSTELPRIJS**

De prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

### **HET MINIMUMBOD**

Het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

### **DE AFSLUITING VAN DE BIEDINGEN**

Het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

### **DE TOEWIJZING**

De verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be 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, als 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.

## **VOLMACHT**

De verkoopster stellen elke kantoormedewerk(st)er van notaris Stéphane VANDER EECKEN, notaris Julie DE PREST en notaris Thomas DE SMET, met kantoor te Gent, aan als bijzondere lasthebbers, met de macht voor hen om elk afzonderlijk op te treden.

De lastgeefster machtigt bijgevolg de bijzondere lasthebbers op onherroepelijke wijze om:



- Voor haar en in haar naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen, 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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- De lastgeefster te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- De goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- Van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheek 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, de massa's vormen, 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.



Als 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 verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden. Zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

## **FISCALE BEPALINGEN**

### **INKOMSTENBELASTING**

De partijen worden geïnformeerd dat de verkoop van een onroerend goed aanleiding kan geven tot winsten, baten of meerwaarden waarop inkomstenbelasting moet betaald worden. In voorkomend geval worden de partijen geïnformeerd over de verplichtingen die dit met zich meebrengt.

De partijen erkennen er op gewezen te zijn dat zij de mogelijkheid hadden om op voorhand op eigen initiatief, al dan niet bijgestaan door een boekhouder of fiscalist, alle nodige inlichtingen hieromtrent in te winnen.

De enige partij verklaart rijksinwoner te zijn.

De enige partij wordt geïnformeerd dat inkomstenbelasting van toepassing is wanneer een **particulier** door een verkoop van een onroerend goed winsten of baten realiseert die het gevolg zijn van handelingen die buiten het normale beheer vallen van zijn of haar privévermogen.

Als de verwerving en vervreemding van een onroerend goed elkaar te kort opvolgen, is voor een **particulier** inkomstenbelasting verschuldigd op de gerealiseerde meerwaarden, ongeacht of dit onder het normale beheer valt van het privévermogen. Als echter de vervreemder tijdens de laatste achttien maanden voor de vervreemding twaalf opeenvolgende maanden zijn hoofdverblijfplaats had in het vervreemde goed, is de meerwaarde vrijgesteld.

Als een **natuurlijk persoon** binnen zijn **beroepswerkzaamheid** winsten of baten realiseert, is hierop eveneens inkomstenbelasting verschuldigd.

### **PRIJSBEWIMPELING EN TEKORTSCHATTING**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd over prijsbewimpeling en tekortschatting.

In geval van prijsbewimpeling hebben de verkoopster en de koper in werkelijkheid een hogere prijs afgesproken dan het bedrag van het hoogste bod. De koper moet aanvullende registratierechten betalen, en de verkoopster en de koper moeten overeenkomstig artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna 'VCF' genoemd) elk een boete betalen gelijk aan deze aanvullende rechten. Voor deze boetes zijn de verkoopster en de koper hoofdelijk aansprakelijk.

In geval van tekortschatting is er geen opzet, maar vindt de Vlaamse Belastingdienst dat de werkelijke waarde hoger ligt. De koper moet overeenkomstig artikel 3.18.0.0.13 VCF aanvullende registratierechten betalen, mogelijks verhoogd met een boete.

De koper verbindt er zich toe de verkoopster te betrekken bij een eventuele tekortschatting of prijsbewimpeling, omdat dit een invloed kan hebben op een eventuele meerwaardebelasting voor de verkoopster.

### **REGISTRATIEBELASTING EN ERELOON NOTARIS**



Zoals voormeld moet de koper een **forfaitaire bijdrage** betalen die bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten. Deze forfaitaire bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%) en het 'gewone' ereloon van ondergetekende notaris. Het verschuldigd registratietarief en het 'gewone' ereloon zitten begrepen in deze forfaitaire bijdrage.

De koper wordt geïnformeerd dat er enerzijds allerlei voordeligere registratietarieven bestaan, en dat er anderzijds een mogelijkheid is tot een verlaagd ereloon van ondergetekende notaris.

Als de koper of alle kopers samen toepassing kunnen vragen van dit **verlaagd ereloon**, mag dit 'voordeel' in mindering gebracht worden van de forfaitaire bijdrage.

Als de koper toepassing kan vragen van een **vermindering van registratierechten**, mag dit ook in mindering gebracht worden van de forfaitaire bijdrage.

Bij wijze van voorbeeld wordt vermeld dat als het hoogst weerhouden bod € 3.500.000,00 zou bedragen, overeenkomstig artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden het forfaitair percentage 12,40% bedraagt. Als de koper voldoet aan de voorwaarden van een eigen en enige woning, bedraagt het registratierecht in principe niet 12%, maar 3%. Dit is een vermindering van 9%. Deze vermindering van 9% mag afgetrokken worden van de forfaitaire bijdrage van 12,40%. Bijgevolg zal de koper in dat geval geen 12,40% forfaitaire bijdrage betalen, maar 3,40%.

Zonder exhaustief te zijn, kunnen onder andere volgende verlaagde registratietarieven gevraagd worden: aankoop van de eigen en enige woning (3%), aankoop van de eigen en enige woning die ingrijpend gerenoveerd zal worden (1%), aankoop beschermd monument (1% of 6%).

Als het hoogst weerhouden bod, al dan niet aangevuld met bijkomende lasten, onder bepaalde maximumgrenzen blijft (afhankelijk van de ligging € 220.000,00 of € 240.000,00), kan een bijkomende vermindering van de registratierechten gevraagd worden.

De koper wordt aangeraden bij vragen hieromtrent contact op te nemen met ondergetekende notaris. Bovendien wordt er verwezen naar de website "notaris.be".

### **VERLAAGD TARIEF VAN 6% BTW**

De verkoopster verklaart met betrekking tot het goed geen toepassing gevraagd te hebben van het verlaagd tarief van 6% belasting over de toegevoegde waarde voor ofwel de aankoop, ofwel het zelf laten bouwen, van een nieuwbouwwoning, na afbraak van een woning die zich bevond op zelfde grond.

Als de koper reeds toepassing gevraagd heeft van voormeld tarief van 6% belasting over de toegevoegde waarde, wordt de koper geïnformeerd dat de aankoop van het goed een invloed kan hebben op het behoud van dit tarief.

### **BOETES EN SANCTIES**

De verkoopster en de koper worden geïnformeerd dat als zij met betrekking tot de fiscale bepalingen onjuiste verklaringen afleggen, al dan niet met opzet, of als zij bepaalde fiscale verbintenissen niet naleven, er mogelijks aanvullende betalingen of boetes verschuldigd zijn.



### **FISCALE VOLMACHT**

Overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF kan de Vlaamse Belastingdienst bijkomende fiscale verklaringen vragen. Hiervoor geven de partijen volmacht aan alle kantoormedewerkers van ondergetekende notaris, met de mogelijkheid om afzonderlijk op te treden.

### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

## **SLOTBEPALINGEN**

### **INFORMATIEPLICHT VAN ONDERGETEKENDE NOTARIS**

Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen vaststelt, moet hij overeenkomstig artikel 9, §1, lid 2 en 3 OWN de aandacht van de partijen hierop vestigen en hen meedelen dat zij de vrije keuze hebben een andere notaris te kiezen of hen te laten bijstaan door een raadsman.

Bovendien moet een notaris alle partijen onpartijdige raad geven en hen volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die het gevolg zijn van de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn.

De enige partij bevestigt uitdrukkelijk dat ondergetekende notaris voldaan heeft aan voormelde verplichtingen, waardoor zij onder andere onpartijdige raad heeft gekregen en werd ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die het gevolg zijn van huidige akte.

### **AFSCHRIFT VAN HUIDIGE AKTE**

De enige partij wordt geïnformeerd dat zij binnenkort een afschrift van huidige akte kan downloaden. Dit kan op de website **www.naban.be**, na ingelogd te hebben via itsme of hun identiteitskaart.

Een digitaal afschrift heeft dezelfde juridische waarde als een papieren afschrift ondertekend door een notaris.

De enige partij behoudt de mogelijkheid om schriftelijk een papieren afschrift van huidige akte op te vragen.

### **IZIMI**

De enige partij wordt ook geïnformeerd over de mogelijkheid om via de website **www.izimi.be** een account aan te maken voor opslag in de cloud. Dit platform wordt gratis ter beschikking gesteld door de Federatie van het Belgisch Notariaat en iedereen kan er vertrouwelijke en persoonlijke documenten bewaren, waaronder bijvoorbeeld betalingsbewijzen en een afschrift van huidige akte.

## **WAARVAN AKTE**

Verleden op voormelde plaats en datum.

En na voorlezing en toelichting zoals voormeld, heeft de enige partij samen met mij, notaris, getekend.