

## KOOP VIA BIDDIT

### Verkoopsvoorwaarden

Rep: 2024/0230

Datum: 04/04/2024

Dossier: 2240221-1 / AT

Bijlagen: /

Reg FOD: € 50,00

Reg VLABEL: /

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op **vier april**

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).

### ZIJN VERSCHENEN

#### DE VERKOPERS

...

#### VOLMACHT

...

#### 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

Alle partijen verklaren tijdig een ontwerp van huidige akte ontvangen te hebben en er geen integrale voorlezing van te wensen.

Huidige akte wordt door ondergetekende notaris volledig toegelicht, en de partijen



kunnen 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.

## **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De verkopers verzoeken ondergetekende notaris de verkoopsvoorwaarden van het goed op te maken, bestaande uit:

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

## **DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **HET ONROEREND GOED**

De kavels worden te koop gesteld in volgende loten, zoals hierna uitgebreid beschreven:

- Lot 1: perceel bouwgrond, sectie B, nummer 0292V5P0000 (107 m<sup>2</sup>);
- Lot 2: perceel bouwgrond, sectie B, nummer 0292W5P0000 (93 m<sup>2</sup>);
- Deze kavels worden samen het "goed" of de "goederen" genoemd.

### **BESCHRIJVING LOT 1**

#### **Stad GENT tweeëntwintigste afdeling / Gentbrugge tweede afdeling**

Het perceel **bouwgrond** met aanhorigheden, bestemd voor een gesloten ééngezinswoning, gelegen **Scheldekaai**, aangeduid als **lot 1** op het verkavelingsplan, gekend volgens titel onder grotere oppervlakte als deel van sectie B, nummer 0292T5P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **B**, perceelnummer **292V5 P0000**, voor een oppervlakte van 107 m<sup>2</sup>.

### **BESCHRIJVING LOT 2**

#### **Stad GENT tweeëntwintigste afdeling / Gentbrugge tweede afdeling**

Het perceel **bouwgrond** met aanhorigheden, bestemd voor een gesloten ééngezinswoning, gelegen **Scheldekaai**, aangeduid als **lot 2** op het verkavelingsplan, gekend volgens titel onder grotere oppervlakte als deel van sectie B, nummer 0292T5P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **B**, perceelnummer **292W5 P0000**, voor een oppervlakte van 93 m<sup>2</sup>.

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

...

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

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen van de loten is nog niet bepaald.

### **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 (107m<sup>2</sup>): **twee honderd duizend euro (€ 200.000,00)**.
- Voor het LOT 2 (93 m<sup>2</sup>): **twee honderd duizend euro (€ 200.000,00)**.

### **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 10 juni 2024 om 13.00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 18 juni 2024 om 13.00 uur**.
- Voor het LOT 2: de dag en het uur van de aanvang van de biedingen is bepaald op **maandag 10 juni 2024 om 15.00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 18 juni 2024 om 15.00 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 storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

### **TOEWIJZING**

Ingevolge huidige verkoopvoorwaarden worden 2 loten gevormd die elk afzonderlijk worden toegewezen volgens de voorwaarden die ondergetekende notaris geschikt acht.

Zodra de 2 biedingsperiodes afgelopen zijn, zal ondergetekende notaris overgaan tot de toewijzing van LOT 1 en LOT 2, afzonderlijk.

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

De toewijzing van LOT 1 en LOT 2 afzonderlijk, is afhankelijk van het bekomen resultaat.

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 20 juni 2024 om 15.00 uur.**
- Voor het LOT 2: op **donderdag 20 juni 2024 om 16.00 uur.**

### **BEZOEKEN EN PUBLICITEIT**

Het goed zal door de kandidaat-kopers te allen tijde **zonder afspraak vrij** kunnen bekeken worden.

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 kopers bekomen 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 van het goed.

De verkopers moeten tot aan de betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven:

- Het goed bewaren en onderhouden als een "voorzichtig en redelijk persoon".
- Instaan voor de herstellingen van onderhoud aan het goed.

De kopers moeten 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 verkopers. In dat geval moeten de verkopers er voor instaan.

Zolang de kopers de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven niet hebben betaald, mogen zij het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Zij mogen evenwel op hun kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkopers verklaren dat er voor het goed geen huurcontract is afgesloten voor het plaatsen van **publiciteitspanelen**.

### **EIGENDOM**

De kopers worden vanaf **het definitief worden van de toewijs** eigenaars van het goed.

De verkopers verklaren 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 kopers dragen vanaf **het definitief worden van de toewijs** het risico van het goed.

De kopers staan in voor het afsluiten van de door hen gewenste verzekeringscontracten.

### **STAAT VAN HET GOED**

De kopers aanvaarden 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 kopers kunnen geen aanspraak maken op een vergoeding of vermindering van de prijs voor zichtbare of verborgen gebreken aan de grond of de ondergrond.

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

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van verborgen gebreken aan het goed.

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

Zonder waarborg van hun bestaan, treden de kopers in de rechten die de verkopers zouden 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 kopers afstand doen van die eventuele schadevergoeding, of als de verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moeten de kopers het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaalrecht tegen de verkopers 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 verkopers en de kopers 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.

De verkopers verklaren 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.

### **GEMEENHEDEN**

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

De kopers hebben het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven. Hiervoor kan de tussenkomst van de verkopers 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 verkopers verklaren 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.

### **Verkaveling**

Het goed maakt deel uit van een verkaveling. De verkavelingsakte werd verleden op **17 oktober 2023** voor ondergetekende notaris, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Gent I, formaliteit 67-T-20/10/2023-14686.

De kopers moeten alle lasten en voorwaarden bepaald in de verkavelingsakte, de verkavelingsvergunning, het verkavelingsplan, de bijlagen ervan en de wijzigingen eraan eerbiedigen en naleven.

In het bijzonder wordt hierna letterlijk overgenomen, zoals gevraagd door stad Gent in de verkavelingsvergunning:

*"Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:*

*- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden op een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).*

*- Bestaande huisaansluitingen zijn te behouden en te hergebruiken."*

De kopers worden in het bijzonder tevens gewezen op volgende clausule in de verkavelingsvergunning:

*"Regularisatie van het rooien van bomen*

*Er is geen bezwaar tegen het rooien van de bomen. De gerooide bomen waren van beperkte grootte en dus waarschijnlijk van beperkte leeftijd, en stonden te dicht bij de perceelsgrenzen.*

*Als compensatie moet minstens 2 hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) heraan geplant worden, op minstens 2 m van de perceelsgrenzen. De bomen worden geplant na het voltooiën van de ruwbouw op de ingediende verkaveling. We raden aan om bomen van 3de grootteorde aan te planten (worden maximaal 6 m hoog, bv. veldesdoorn, appel, hulst,...)."*

De kopers zullen instaan voor alle eventuele verplichtingen die worden opgelegd aan de houder van de vergunning, zij zullen hier hun eigen zaak van maken, zonder mogelijk verhaalrecht tegen de verkopers. Louter door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, treden zij dienaangaande in alle rechten en verplichtingen.

De verkavelingsakte, de verkavelingsvergunning, het verkavelingsplan, de bijlagen ervan en de eventuele wijzigingen maken integraal deel uit van de verkoopvoorwaarden van het goed. De kopers worden geacht er van op de hoogte te zijn, gezien zij dit kunnen raadplegen hebben 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 deze documenten, en dat zij zich er toe verbinden deze documenten te eerbiedigen en na te leven.

### **KOSTEN OPMETING EN VERKAVELING**

De hierna vermelde kosten zijn **per lot** ten laste van de uiteindelijke kopers. Deze kosten zijn niet begrepen in de prijs en in de forfaitaire kostenpercentages.



De kopers van elk lot betalen bijkomend volgende kosten, inclusief de belasting op de toegevoegde waarde:

- Voor de opmetingskosten: € 1.037,57.
- Voor de kosten van de verkavelingsakte: € 1.088,52.
- Voor de kosten van de nutsvoorzieningen: € 1.730,36.
- Voor de kosten van de infrastructuurwerken (waaronder de afbraak van de muur evenwijdig aan de straatkant): € 2.672,82.

Deze kosten worden forfaitair betaald door de kopers van elk lot, het eventuele verschil ten opzichte van de werkelijke kost is ten voordele of ten nadele van de verkopers.

Voormelde kosten worden door de kopers betaald aan de verkopers op de wijze zoals vermeld in artikel 25bis van de algemene verkoopvoorwaarden.

### **BELASTINGEN**

De kopers dragen **vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of**, als deze vroeger plaatsvindt, vanaf hun **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 verkopers.

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

De eventuele **persoonsgebonden** belastingen, zoals de belastingen op onbebouwde percelen, blijven voor het lopende aanslagjaar integraal ten laste van de verkopers. Vanaf het volgende aanslagjaar vallen deze eventuele persoonsgebonden belastingen ten laste van de kopers.

### **NUTSVOORZIENINGEN**

De verkopers verklaren dat het goed niet voorzien is van leidingen en tellers van water, gas en elektriciteit.

### **ZONNEPANELEN**

De verkopers verklaren dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

### **JURIDISCHE GESCHILLEN**

De verkopers verklaren 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.

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

#### **Algemeen**

De verkopers verklaren 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 verkopers verklaren 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.**

Ondergetekende notaris zal via het e-voorkooploket het nodige doen om kennis te geven van de geplande verkoop via "biddit.be", en dit minstens dertig dagen vóór de start van de biedingen.

Als de biedingen beëindigd zijn, en ingeval van een vrijwillig verkoop na akkoord van de verkopers tot verkoop, zal worden nagegaan of ofwel het voorkooprecht moet aangeboden worden, ofwel of de kopers zich op een uitzondering kunnen beroepen.

Als het voorkooprecht moet aangeboden worden, zal ondergetekende notaris vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket, waarna de begunstigen één werkdag hebben om te reageren.

Als de begunstigde ofwel meegedeeld heeft het voorkooprecht niet uit te oefenen, ofwel nagelaten heeft tijdig te antwoorden, zal het goed worden toegewezen aan de weerhoudenieder.

## **RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Algemeen**

De kopers moeten zich gedragen naar alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften van ruimtelijke ordening, zonder verhaalrecht tegen de verkopers.

De kopers worden 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 **09/03/2023** voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen (met inbegrip van stedenbouwkundige handelingen).
- 2° Overeenkomstig het plannenregister volgende stedenbouwkundige **bestemmingen** gelden:
  - Volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" van 14/09/1977: **woongebieden**;
  - Volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" van 16/12/2005: niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
  - Volgens het bijzonder plan van aanleg "SAS- EN BASSIJNWIJK" van 09/02/1996: zone A voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern, bestaande referentiehoogte(uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen).
- 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, **behalve** voormelde vergunning afgeleverd op **09/03/2023** voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor gesloten eengezinswoningen, waarvan de verkopers verklaren dat de goederen gekend zijn als loten 1 en 2, en waarvan zij verklaren dat de verkaveling op vandaag niet vervallen is.
- 6° **Geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van "complexe projecten".

De kopers worden geacht het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkundige inlichtingen ontvangen te hebben, gezien zij dit kunnen raadplegen hebben op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Deze documenten dateren van **27/03/2024**, 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 verkopers verklaren dat het goed **opgenomen** is in het rooilijnplan "Sas & Bassijnwijk wijziging rooilijn". Er werd bijkomende informatie ingewonnen bij stad Gent, die bij e-mail van 15/03/2024 het volgende geantwoord heeft:

*"Voor de Scheldekaai wordt de rooilijn bepaald door het BPA Sas- en Bassijnwijk. De rooilijn ligt op de perceelsgrens. Er is ook een verkaveling."*

De kopers worden geacht geïnformeerd te zijn over de mogelijke gevolgen van het rooilijnplan.

Zij worden eveneens geacht het rooilijnplan ontvangen te hebben, gezien zij dit kunnen raadplegen hebben op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De kopers zullen er hun eigen zaak van maken, zonder verhaalrecht tegen de verkopers.

#### **Onteigeningsplan**

De verkopers verklaren dat het goed **niet** opgenomen is in een onteigeningsplan, en verklaren 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**

De verkopers verklaren voor het goed **geen** kennis te hebben van **inbreuken** op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening ingevolge handelingen van henzelf, van derden of van vroegere eigenaars of gebruikers.

De verkopers verklaren voor alle door hen uitgevoerde vergunningsplichtige of meldingsplichtige handelingen ofwel de vereiste vergunningen bekomen te hebben, ofwel de vereiste meldingen te hebben gedaan. Bovendien verklaren zij dat deze handelingen conform de verkregen vergunningen of conform de gedane meldingen werden uitgevoerd.

De verkopers en de kopers 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.



De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een bouwmisdrijf wil niet zeggen dat er geen bouwmisdrijven zijn.

De kandidaat-kopers worden 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 in te winnen bij de gemeente of de stad.

### **Lijst van vergunningsplichtige handelingen**

De kopers worden 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 worden de kopers 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 verkopers en de kopers 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 verkopers verklaren 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, gebruiksbepalingen of andere maatregelen die kunnen opgelegd worden door de overheid.

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

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

De kopers worden geacht het bodemattest ontvangen te hebben, gezien zij dit kunnen raadplegen hebben op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

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

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van afgeleverde milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor het exploiteren van ingedeelde inrichtingen of activiteiten, of meldingen hierover. Voormelde stedenbouwkundige



inlichtingen bevatten hier geen informatie over.

### **Blanco bodemattest**

Voor het goed werden 2 bodemattesten afgeleverd door OVAM op 15/03/2024, met referenties 20240228820 en 20240228821. De inhoud luidt als volgt:

*"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

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

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

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

#### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### *3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [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."*

De verkopers en de kopers worden er op gewezen dat een blanco bodemattest enkel betekent dat de OVAM geen informatie heeft over de kwaliteit van de bodem. Het geeft geen garantie geeft dat er geen bodemverontreiniging is.

### **Grondverzet**

De verkopers verklaren dat bij hun weten voor het goed sedert 1 april 2004 geen grondverzet heeft plaatsgevonden dat aanleiding gaf tot het opstellen van een verplicht technisch verslag en een bodembeheerrapport.

De kopers worden geïnformeerd dat grondverzet aanleiding kan geven tot een reinigingsplicht van de afgevoerde grond, zelfs wanneer er voor het goed geen saneringswerken moeten uitgevoerd worden.

### **OVERSTROMINGSINFORMATIE EN WATERBELEID**

De verkopers en de kopers 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 verkopers en de kopers 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.

De overstromingsrapporten voor bevatten volgende informatie:

*"Perceelscore of P-score: A*

*Gebouwscore of G-score: ONBEKEND*

*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 kopers worden geacht een kopie van de overstromingsrapporten en de risicokaart ontvangen te hebben, gezien zij dit kunnen raadplegen hebben op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De verkopers verklaren bovendien overeenkomstig de Codex Integraal Waterbeleid en het Besluit van 10 maart 2006 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringsplannen dat het goed **gelegen** is in een zuiveringszone "centraal gebied", wat wil zeggen dat er reeds geruime tijd een riolering aanwezig is, die is aangesloten op een collectieve waterzuiveringsinstallatie.

## **ONROEREND ERFGOED**

### **Bescherming**

De verkopers verklaren 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 verkopers verklaren 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.

### **Archeologienota**

De kopers worden 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 kopers worden 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 verkopers verklaren dat het goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van 13 juni 1990 van toepassing is.

### **BRANDSTOFTANKS**

De verkopers en de kopers 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 verkopers verklaren **geen** weet te hebben van een brandstoftank (stookolie, butaangas, aardgas...) die zich in of op het goed bevindt of bevond.

### **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 verkopers verklaren dat zij de scheidingsmuur met de straat hebben laten slopen. Voor deze werken bezorgen de verkopers aan de kopers de factuur van de aannemer. De kopers zullen zich hier mee tevreden stellen, zonder verhaalrecht tegen de verkopers.

De verkopers verbinden er zich toe deze factuur bij de ingenottreding zoals voormeld te bezorgen aan de kopers.

De kopers worden geïnformeerd dat als zij werken laten uitvoeren die onder het toepassingsgebied vallen van voormeld Koninklijk Besluit, zij een postinterventiedossier moeten 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.

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

De verkopers en de kopers 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 verkopers als



voor de kopers.

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

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

## **DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **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, elkeieder, 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 bidders 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 bidders, 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 bidders 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 eindduur, bieden. Als er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

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

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

### **Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

### **Plafond (bereikt)**

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

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

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

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

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

## **ARTIKEL 12. 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig navermeld artikel van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### **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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. 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 bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden.

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

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 bidder 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 bidder 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° 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 bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt.

Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

### **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 verkoopprijs 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 vijfennegentig 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 vijfentwintig duizend euro



- (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftientwintig 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 vijftientwintig duizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven twee honderd vijftientwintig 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 vijftientwintig duizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven drie honderd vijftientwintig 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 vijftientwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vier honderd duizend euro (€ 400.000,00) tot en met vier honderd vijftientwintig duizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vier honderd vijftientwintig 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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





schadeloosstelling.

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

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 BIJDING**

De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

### **DE AUTOMATISCHE BIJDING**

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 BIJDINGEN**

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 [bidit.be](http://bidit.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**

...

## **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 partijen verklaren allemaal rijksinwoners te zijn.

De partijen 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 verkopers en de kopers worden geïnformeerd over prijsbewimpeling en tekortschatting.

In geval van prijsbewimpeling hebben de verkopers en de kopers in werkelijkheid een hogere prijs afgesproken dan het bedrag van het hoogste bod. De kopers moeten aanvullende registratierechten betalen, en de verkopers en de kopers 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 verkopers en de kopers hoofdelijk aansprakelijk.

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

De kopers verbinden er zich toe de verkopers te betrekken bij een eventuele tekortschatting of prijsbewimpeling, omdat dit een invloed kan hebben op een eventuele meerwaardebelasting voor de verkopers.

### **REGISTRATIEBELASTING EN ERELOON NOTARIS**

Zoals voormeld moeten de kopers 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 kopers worden 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 kopers of een van hen toepassing kunnen vragen van een **vermindering van registratierechten**, mag dit ook in mindering gebracht worden van de forfaitaire bijdrage.

De kopers worden 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 verkopers verklaren 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 kopers reeds toepassing gevraagd hebben van voormeld tarief van 6% belasting over de toegevoegde waarde, worden de kopers geïnformeerd dat de aankoop van het goed een invloed kan hebben op het behoud van dit tarief.

### **BOETES EN SANCTIES**

De verkopers en de kopers 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 partijen bevestigen uitdrukkelijk dat ondergetekende notaris voldaan heeft aan voormelde verplichtingen, waardoor zij onder andere onpartijdige raad hebben gekregen en werden ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die het gevolg zijn van huidige akte.

### **AFSCHRIFT VAN HUIDIGE AKTE**

De partijen worden geïnformeerd dat zij binnenkort een afschrift van huidige akte kunnen 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 partijen behouden de mogelijkheid om schriftelijk een papieren afschrift van huidige akte op te vragen.

### **IZIMI**

De partijen worden 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, hebben de partijen samen met mij, notaris, getekend.