KOOP VIA BIDDIT
Verkoopsvoorwaarden

Rep:	Datum: 29/10/2026	Dossier: 2260314 -1 / JB
Bijlagen: /	Reg FOD: /	Reg VLABEL: /

Het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG, op **negenentwintig oktober**,
Te Gent, op kantoor,

Ben ik, **Stéphane VANDER EECKEN**, notaris met standplaats te Gent, vijfde kanton.

Overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op "biddit.be" van het hierna vermeld onroerend goed.

ZIJN VERSCHENEN

(...)

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 de identiteitsgegevens nagekeken te hebben aan de hand van de identiteitskaarten.

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

De partijen verklaren dat voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren bekwaam 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, 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

Stad GENT dertigste afdeling / Wondelgem

Een perceel **bouwgrond** gelegen te Wondelgem, **Elza Darcielstraat 33**, gekend volgens titel sectie C, deel van nummer 195/A voor een oppervlakte van 250 m² en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **C**, perceelnummer **195D2 P0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Zijnde **lot 273** van de aldaar goedgekeurde verkaveling.

Hierna genoemd "**het goed**".

OORSPRONG VAN EIGENDOM VAN HET ONROEREND GOED

(…)

HET KADASTRAAL INKOMEN VAN HET ONROEREND GOED

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen van het goed bedraagt € 2,00.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **honderddertigduizend euro (€ 130.000,00**).

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 dag en het uur van de aanvang van de biedingen is bepaald op **maandag 30 november 2026** om **13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 8 december 2026** om **13.00 uur** 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

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op **maandag 14 december 2026 om 18u00** op het kantoor van

ondergetekende notaris te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 23.

BEZOEKEN EN PUBLICITEIT

Het goed zal door de kandidaat-kopers te allen tijde zonder afspraak vrij kunnen bezocht 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 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 van het goed.

Zolang de koper de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven niet heeft betaald, mag hij enkel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkopers verklaren 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 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 koper draagt vanaf **het definitief worden van de toewijs** het risico van het goed. De koper staat in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten.

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, zoals bijvoorbeeld onkruid of hoge grassen.

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, treedt de koper 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 koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding, of als de verkopers

voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper 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 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.

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 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 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.

Behalve hetgeen hierna vermeld, verklaren de verkopers voor het goed geen erfdienstbaarheden, lasten of bijzondere voorwaarden te kennen of in het verleden te hebben toegestaan, en meer specifiek geen weet te hebben van erfdienstbaarheden die ontstaan door:

- Verkrijgende verjaring en dus mogelijks niet in een akte zijn opgenomen en louter ontstaan door een bepaald gebruik gedurende een aantal jaar.
- Vervreemding van een erf palend aan een ander erf dat ook eigendom is/blijft van dezelfde vervreemder, waardoor feitelijke toestanden (bijvoorbeeld een raam dat inkijk geeft) door de vervreemding automatisch zichtbare erfdienstbaarheden kunnen worden.

Verkaveling

Het goed maakt deel uit van een verkaveling. De verkavelingsakte werd verleden

op 27 november 2008 voor notaris Bart Van de Keere te Evergem-Sleidingen, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Gent I op 13 januari 2009, onder refertenummer 67-T-13/01/2009-00442.

De koper moet alle lasten en voorwaarden bepaald in de verkavelingsakte, de verkavelingsvergunning, het verkavelingsplan, de bijlagen ervan en de wijzigingen eraan 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.

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.

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 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 koper.

NUTSVOORZIENINGEN

De verkopers verklaren dat het goed niet voorzien is van leidingen en tellers voor nutsvoorzieningen.

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 conform de Vlaamse Codex Wonen

De verkopers verklaren dat in het kader van sociale huisvestiging op het goed een voorkooprecht van toepassing is ten voordele van sociale

huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Het voorkooprecht moet overeenkomstig artikel 5.76, §2 van de Vlaamse Codex Wonen **niet aangeboden worden**, gezien het de verkoop van een afzonderlijk lot in een goedgekeurde verkaveling betreft, waarbij ingevolge voormelde verkoop niet alle loten samen verkocht worden.

RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

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

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 afgeleverd op 30 juni 2011 voor "**het bouwen van een tweewoonst**";

2° Overeenkomstig het plannenregister volgende stedenbouwkundige **bestemmingen** gelden:
   - Volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" van 14 september 1977: **woonuitbreidingsgebieden**;
   - Volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" van 16 december 2005;

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:**
   - De vergunning afgeleverd op 17 juli 2008 voor "**het verkavelen van gronden in 117 loten voor gesloten en halfopen bebouwing, de aanleg van wegenis en groenaanleg**", waarvan de verkopers verklaren dat het goed gekend is als lot 273, en waarvan zij verklaren dat de verkaveling voor dit lot niet vervallen is.

6° **Geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van "complexe projecten".

7° **Geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De koper wordt geacht het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkundige

inlichtingen ontvangen te hebben en kennis te hebben van het volledige document, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be. Deze documenten dateren van 12 april 2026, en zijn niet ouder dan een jaar.

Rooilijnplan

De verkopers verklaren dat het goed **niet** opgenomen is in een rooilijnplan.

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

De kandidaat-koper wordt geïnformeerd over de mogelijkheid om voor het goed bij de stad of gemeente op voorhand en op eigen initiatief, al dan niet bijgestaan door een gespecialiseerd architect of advocaat, alle nodige inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen, de huidige functie en de stedenbouwkundige 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 verkopers 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 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, gebruiksbeperkingen 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 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.

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 werd het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 9 april 2026, met referte 20260249406. 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 gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

De verkopers en de koper 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 koper wordt 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 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 verkopers 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: A

Gebouwenscore 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 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.

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 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.

WONEN IN EIGEN STREEK

De verkopers en de koper worden geïnformeerd over het Decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, dat een oplossing probeert te bieden aan gemeenten en steden met een hoge woondruk.

De verkopers verklaren dat het goed door de gemeente **niet** bestemd wordt voor wonen in eigen streek.

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

PREMIES, VERLAAGDE TARIEVEN, SUBSIDIES EN UITKERINGEN

De verkopers 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 verkopers als voor de koper.

De verkopers 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.

DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. TOEPASSINGSGEBIED

Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen (vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm) waartoe wordt overgegaan in België.

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

ARTIKEL 2. TOETREDING

De online verkoop op 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 bieder 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 bieder ofwel tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen personen of persoon;
- Van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- 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 verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Als deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden 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, 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 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

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

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder,

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

ARTIKEL 11. GEVOLGEN VAN EEN BOD VOOR DE SLUITING

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

- Door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- Instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- Zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- Instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bieders 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 bieders 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 bieders, 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 bieders 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 bieders);
- 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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000).

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. 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 verkoopsvoorwaarden.

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.

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.

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:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertig duizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijfentwintig 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 vijfentwintig duizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven twee honderd vijfentwintig 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 vijfentwintig duizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven drie honderd vijfentwintig 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).

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 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 nalatigheidsinteresten 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2° van het Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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 verkoopsvoorwaarden, 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 VERKOOPSVOORWAARDEN

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

DE VERKOPER

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

DE KOPER

Diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

HET GOED

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

DE ONLINE VERKOOP

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

DE VERKOOP

De overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

HET ONLINE BOD - DE ONLINE BIEDING

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

DE MANUELE BIEDING

De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

DE AUTOMATISCHE BIEDING

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

DE BIEDER

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

DE INSTELPRIJS

De prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

HET MINIMUMBOD

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

DE AFSLUITING VAN DE BIEDINGEN

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

DE TOEWIJZING

De verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

HET OGENBLIK WAAROP DE TOEWIJZING DEFINITIEF WORDT

Het ogenblik, ofwel van de toewijzing, 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

Alle verkopers 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 lastgevers machtigen bijgevolg de bijzondere lasthebbers op onherroepelijke wijze om:

- Voor hen en in hun naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- Alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- De lastgevers 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 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 hypotheken 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 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 koper worden geïnformeerd over prijsbewimpeling en tekortschatting.

In geval van prijsbewimpeling hebben de verkopers en de koper in werkelijkheid een hogere prijs afgesproken dan het bedrag van het hoogste bod. De koper moet aanvullende registratierechten betalen, en de verkopers 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 verkopers 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 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 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 2%. Dit is een vermindering van 10%. Deze vermindering van 10% mag afgetrokken worden van de forfaitaire bijdrage van 12,40%. Bijgevolg zal de koper in dat geval geen 12,40% forfaitaire bijdrage betalen, maar 2,40%.

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 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 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 verkopers 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 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.