



Te betalen registratierechten		
X	Federaal Vast recht (provisie aan Fod. Fin.)	€ 50,00
	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	-

Rep. 2242035	Dossier 2231640-02 AS	ROG € 50,00
Datum 05/08/2024	Openbare verkoping: Lastenkohier	Bijlagen totaal: - Over te schrijven: -

In het jaar **tweeduizend vierentwintig**.

Op **vijf augustus**.

Voor mij, **Jean DE GROO**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen".

Is verschenen:

**

Hierna ook genoemd de "**verkoper**", "**verzoeker**" of "**curator**".

**

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de persoon die deze akte zal ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partij (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het ondernemingsnummer van de partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Identiteitsbewijs en identificatienummer

Naam	Identiteitsbewijs	Identificatienummer
------	-------------------	---------------------

Handelingsbekwaamheid van partij

Voorname ** verklaart vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en te beschikken over de nodige machtiging tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen.

Waarmaking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De vermelding van de rechtspersoon gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele



wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorwerp van de akte: verkoopvoorwaarden

De verkoper verzoekt mij **verkoopvoorwaarden** op te stellen.

Deze verkoopvoorwaarden voor de **online verkoop op biddit.be** van de hierna beschreven onroerende goederen bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.

I. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Beschrijving van de goederen

STAD GENT - negenentwintigste afdeling – deelgemeente Mariakerke

In het garagecomplex genaamd "THE BOX", op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Brugsesteenweg 450+**, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 638/D/39 P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A, nummer 0638X41P0000 met een oppervlakte volgens zelfde legger van 1563 m²:

Goed 1

De **garagebox** genummerd "**G10**" en omvattende volgens hierna vermelde statuutakte:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/vijfenveertigste (1/45) in de gemene delen waaronder de grond;

Gekend ten kadaster "(garagebox G 10)" met individueel perceelnummer **0638X41 P0010**.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 53,00;

Goed 2

De **garagebox** genummerd "**G11**" en omvattende volgens hierna vermelde statuutakte:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/vijfenveertigste (1/45) in de gemene delen waaronder de grond;

Gekend ten kadaster "(garagebox G 11)" met individueel perceelnummer **0638X41 P0011**.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 53,00;

Plan



Zoals voormelde **garageboxen G10 en G11** afgebeeld staan op een plan, opgemaakt door Koppen Johan, Landmeter-expert op 4 mei 2015, van welk plan een exemplaar gehecht is gebleven aan de hierna vermelde statuutakte van de residentie "THE BOX".

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Statuutakte

Het complex waarvan de goederen 1 en 2 deel van uitmaken werden juridisch tot stand gebracht ingevolge de statuutakte, bevattend de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgemaakt door notaris Pierre Verschaffel te Gent op 3 juni 2015, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 juni daarna, onder referte 67-T-12/06/2015-08325, gewijzigd ingevolge wijzigende statuutakte verleden voor zelfde notaris Verschaffel op 14 oktober 2015, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Gent op 19 oktober 2015 onder referte 67-T-19/10/2015-15403.

STAD GENT - zevende afdeling

In een garagecomplex bestaande uit 33 autobergplaatsen, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Filips Van Cleeflaan 145+**, gekadastrerd volgens titel sectie G, nummer 13M5 P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie G, nummer 0013P5 P0000 met een oppervlakte volgens zelfde legger van 940 m²:

Goed 3

De garage 1, aangeduid als "**G1**" op het hierna vermelde proces-verbaal van opmeting, omvattende volgens hierna vermelde statuutakte:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesendertig/duizendsten (36/1.000) in de gemene delen waaronder de grond;

Gekend ten kadaster "(garage_1)" met individueel perceelnummer **0013P5 P0001**.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 66,00;

Goed 4

De garage 2, aangeduid als "**G2**" op het hierna vermelde proces-verbaal van opmeting, omvattende volgens hierna vermelde statuutakte:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierendertig/duizendsten (34/1.000) in de gemene delen waaronder de grond;



Gekend ten kadaster "(garage_2)" met individueel perceelnummer 0013P5 P0002.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 66,00;

Plan

Zoals voormelde **garageboxen G1 en G2** opgemeten en afgebeeld staan op een plan, opgemaakt door Smith Kenneth, Landmeter-expert op 21 februari 2018, van welk plan een exemplaar gehecht is gebleven aan de hierna vermelde statuutakte van het garagecomplex gelegen Filips Van Cleeflaan 145+.

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Statuutakte

De privatieve delen van het complex waarvan de goederen sub 3 en 4 deel van uitmaken werden juridisch tot stand gebracht ingevolge de statuutakte, bevattend de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgemaakt door notaris Francis Lemey te Gent op 29 mei 2018, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Gent op 6 juni daarna, onder referte 67-T-06/06/2018-07997.

STAD GENT - negentiende afdeling – deelgemeente Sint-Amandsberg - tweede afdeling

In een garagecomplex, op en met grond en aanhorigheden gelegen **Schildersstraat 21+**, gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 1176A2 P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, nummer 1176B2 P0000 met een oppervlakte volgens zelfde legger van 644 m², in het GARAGEBOUW rechts vooraan:

Goed 5

De garage lot 12, aangeduid met **nummer 12**, omvattende volgens hierna vermelde statuutakte:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage zelf met haar poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënvijftig/duizendsten (52/1.000) in de gemene delen waaronder de grond;

Gekend ten kadaster "(GARAGE 12)" met individueel perceelnummer 1176B2 P0012.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 62,00;

Goed 6

De garage lot 13, aangeduid met **nummer 13**, omvattende volgens hierna vermelde statuutakte:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage zelf met haar poort;



- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënvijftig/duizendsten (52/1.000) in de gemene delen waaronder de grond;

Gekend ten kadaster "(GARAGE 13)" met individueel perceelnummer **1176B2 P0013**.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 62,00;

Plan

Zoals voormelde **garages 12 en 13** opgemeten en afgebeeld staan op een plan, opgemaakt door Ranschaert Veerle op 6 september 2017, van welk plan een exemplaar gehecht is gebleven aan de hierna vermelde statuutakte van het garagecomplex gelegen Schildersstraat 21+.

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Statuutakte

De privatieve delen van het complex waarvan de goederen sub 5 en 6 deel van uitmaken werden juridisch tot stand gebracht ingevolge de **vereenvoudigde statuutakte**, bevattend de basisakte en het bijhorend reglement, opgemaakt door notaris Joost Eeman te Gent op 28 september 2017, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Gent op 5 oktober 2017 daarna, onder referte 67-T-05/10/2017-15499.

STAD GENT - negentiende afdeling – deelgemeente Sint-Amandsberg - tweede afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "**Residentie Svenska**" op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen **Antwerpsesteenweg 102-182**, de hoek vormende met de Engelbert van Arenbergstraat, gekend volgens titel sectie C, nummer 896/N P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, nummer 0896NP0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van acht are vijftig centiare (850 m²):

Goed 7:

De garage nummer **4**, gelegen in de ondergrondse verdieping (met inrit via de Engelbert van Arenbergstraat), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de garage zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

volgens hierna vermelde statuutakte: zesentachtig/tienduizendsten 86/10.000 in de gemene delen waaronder de grond;

volgens het vonnis van het Vrederecht van het vierde kanton te Gent van 31 januari 2017: achtenveertig/tienduizendsten (48/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.



Gekend ten kadaster "(GB04)" met individueel perceelnummer 0896N P0064.

Met een kadastraal inkomen ten belope van € 89,00.

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Statuutakte

Het complex waarvan de garage 4 deel uitmaakt werd juridisch tot stand gebracht ingevolge de statuutakte, bevattend de basisakte en het reglement van mede-eigendom, opgemaakt door notaris René Hoste te Gent op 5 november 1964, overgeschreven, gewijzigd ingevolge wijzigende statuutakte verleden voor notaris Lieven Demolder te Eeklo op 18 augustus 2015, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Gent op 20 augustus 2015 onder referte 67-T-20/08/2015-12145.

Hierna wordt met "**het goed**" of "**het verkochte goed**" verstaan, elkeen van voormelde onroerende goederen, behoudens specifieke afwijking in de tekst.

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

Uit de verkoop gesloten goederen

Er zijn geen roerende goederen begrepen in de verkoop.

De kandidaat-kopers van de goederen sub 3 en 4, (de garage Filips Van Cleeflaan G1 en G2) worden verwittigd dat de garages volgestouwd zijn met gerief van (onbekende) derden. Die goederen zijn uitdrukkelijk uit de verkoop gesloten.

De koper zal zijn eigen zaak moeten maken van het laten verwijderen van die goederen op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

De water-, gas- en elektriciteitsleidingen en -meters waarvan de eigendom in hoofde van derden zou bewezen zijn, zijn niet in de verkoop begrepen.

Praktische regeling van de online verkoop op biddit.be

Contactgegevens van het notariskantoor

Adres:

NOTAS, geassocieerde notarissen

Kouter 27

9000 Gent

E-mail: aminata.sow@notas.be

Telefoon: 09/225.60.60.

Bezoeken



De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **VANAF 1 september, op afspraak en na telefonische of schriftelijke bevestiging** met het notariskantoor.

De notaris kan nog bijkomende bezoeken inlassen en/of de bezoeken wijzigen in het belang van de verkoop of in functie van de concrete verzoeken.

De bezoeken zullen door een vertrouwenspersoon van de notaris begeleid worden.

Instelprijzen - samenvoeging

De instelprijzen voor de individuele garages sub 1 tot en met 6 worden bepaald op **tienduizend euro (€ 10.000,00) per garage**.

De instelprijs voor de individuele garage sub 7 (Residentie Svenska) wordt bepaald op **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Samenvoeging van 2 garages is enkel mogelijk voor de garages in eenzelfde complex (1&2 of 3&4 of 5&6)

De instelprijzen voor samengevoegde garages (1&2 of 3&4 of 5&6) worden bepaald op **vierentwintigduizend euro (€ 24.000,00)** maar er zal maar bij samenvoeging toegewezen worden mits de geboden prijs **minstens 10% hoger** is dan de opgetelde prijzen van de 2 betrokken garages.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500,00).

Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (€ 500,00) of hoger moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

Dag van de aanvang van de biedingen zijn bepaald op **dinsdag 17 september 2024**.

Dag van de sluiting van de biedingen zijn bepaald op **woensdag 25 september 2024**.

De uren van aanvang biedingen en sluiting van biedingen onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden, worden als volgt bepaald om kandidaten toe te laten te bieden op garages individueel dan wel in samenvoeging.

Goed	Aanvangsuur biedingen Op 17/09/2024	Sluitingsuur biedingen Op 25/09/2024
Brugsesteenweg		
garage G10	10:00 uur	10:00 uur
garage G11	11:00 uur	11:00 uur
garages G10 & G11	12:00 uur	12:00 uur
Filips Van Cleeflaan		
garage G1	10:00 uur	10:00 uur
garage G2	11:00 uur	11:00 uur



garages G1 & G2	12:00 uur	12:00 uur
Schildersstraat		
garage 12	10:00 uur	10:00 uur
garage 13	11:00 uur	11:00 uur
garages 12 & 13	12:00 uur	12:00 uur
Antwerpsesteenweg		
Garage 4	10:00 uur	10:00 uur

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper, ondertekend worden door kopers en verkoper op **maandag 30 september 2024** op een nader te bepalen uur in het kantoor van ondergetekende notaris, te **Gent, Kouter 27**

Op deze datum en uur dienen koper en verkoper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal minstens worden gevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- op het Internet (minimaal immoweb.be) met foto's;

Kosten ten laste van de koper

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals uiteengezet in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten daarbij rekening houdende met een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Artikel 25 bepaalt dat voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) het aandeel in de kosten ten laste van de koper bepaald wordt door de notaris, in functie van het dossier.

Ondergetekende notaris bepaalt dit aandeel in de kosten op 25% voor toewijzing aan prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00). Voor toewijzingen aan prijzen boven de dertigduizend euro (€ 30.000,00) wordt verwezen naar de schijven in artikel 25.

Uitsluiting van opschortende voorwaarde financiering

De koper kan zich niet beroepen op een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Bijzondere voorwaarden van de verkoop

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire



overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

Ten gevolge van en vanaf de toewijzing van de onroerende goederen is er van rechtswege overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven.

Volgende in- en/of overschrijvingen bezwaren de onroerende goederen zoals blijkt uit het dertigjarig hypothecair getuigschrift de dato 2 februari 2024, referte 671801202401170.

*

Eigendom - genot - gebruik

De kopers worden eigenaar van het hen toegewezen goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Zij zullen er vanaf betaling van de koopsom en kosten het genot hebben door de vrije beschikking, behoudens hetgeen hierna vermeld:

Wat betreft de goederen sub 3 en 4, (de garages Filips Van Cleeflaan G1 en G2): de koper zal zijn eigen zaak moeten maken van het laten verwijderen van de roerende goederen toebehorende aan onbekende derden en aanwezig in de garages en dit op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

Belastingen

Alle bijdragen en belastingen waaraan het goed kan en zal kunnen onderworpen zijn, vallen ten laste van de koper vanaf de ingenottreding doch in ieder geval vanaf de uiterste datum voor de betaling van de prijs.

Belastingen die betrekking hebben op het volledig jaar worden "pro rata temporis" verdeeld.

Verhaalbelastingen voor alle reeds uitgevoerde werken blijven uitsluitend ten laste van de verkoper.

Nutsvoorzieningen

De koper is ertoe gehouden de eventuele contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop de goed zouden aangesloten zijn en die op naam van de verkoper staan, dienen over te nemen vanaf het ogenblik van de ingenottreding, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet.

Staat van het goed – Gebreken

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

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



trouw.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt en ook al bedraagt het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte 5% of meer.

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper staat vanaf zelfde ogenblik in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

Er wordt geen enkele garantie gegeven dat het goed nog verder verzekerd wordt nadat de toewijzing definitief wordt.

De verkoper verwijst naar de statuutakten van de gebouwen in verband met eventuele collectieve polissen waartoe de koper gehouden is toe te treden overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, zonder waarborg evenwel omtrent de verzekerde waarde.

De koper is gehouden deze collectieve polis verder te zetten en staat vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt zelf in voor het afsluiten van de door hem gewenste bijkomende verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.



Tienjarige aansprakelijkheid - verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed.

Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed, voor zover hij weet, met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, met uitzondering van de erfdienstbaarheden die worden weergegeven in de hierna vermelde statuten van de mede-eigendom.

Voor de rest verklaart de verkoper:

- dat het goed voor zover hij weet met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is;
- dat het zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen;
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de hierboven weergegeven bedingen, voor zover zij nog van toepassing zijn.

Voorwaarden en/of erfdienstbaarheden uit vorige titel(s)

De aankoopakte van het goed sub 7 (aankoopakte garage 4 in Residentie Svenska) verleden voor notaris Philippe Kluyskens te Gent op 23 november 2017 vermeldt bovendien letterlijk het volgende:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene vermeld in de basisakte en de hierna vermelde, opgenomen in de akte verleden voor Meester Manuel VAN HOOFF, Notaris te Gent-Zwijnaarde, op vijftien maart tweeduizend en



vijf:

"ERFDIENSTBAARHEID

De ondergetekende enerzijds verklaart hierbij uitdrukkelijk op het hiervoor beschreven goed, gelegen te Gent-Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 102-182, zijnde een garage nr 4 een erfdiensbaaheid van bestemming als parkeerruimte te vestigen in voordeel van de wegenis in de omgeving van het hiervoor beschreven eigendom, gelegen te Gent, Antwerpse steenweg nrs 47/49, waar het flatgebouw zal opgetrokken worden, welke erfdiensbaaheid uitdrukkelijk wordt aanvaard door de Stad Gent bij monde van haar vertegenwoordigers.

Bij iedere latere wijziging in de bestemming van het goed, gelegen te Gent-Sint-Amandsberg, Antwerpse steenweg nrs 102-182, zijnde de garage nummer 4, zijnde het perceel waarop de parkeerruimte voorzien wordt, zal dienen rekening gehouden te worden met deze erfdiensbaaheid van bestemming, waarvoor tevens de navermelde hypotheekstelling ten voordele van de Stad Gent wordt gedaan."

Voormelde erfdiensbaaheid werd gevestigd ingevolge akte verleden voor Notaris Freddy Vandercruyssen, destijds te Gent op vierentwintig augustus negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Gent op één oktober daarna, boek 4230, nummer 10."

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze voorwaarden voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn.

Gemeenheden

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

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

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

Ondergetekende notaris wijst de verkoper op de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van pandrechten dan wel eigendomsvoorbehouden noch dergelijke rechten of voorbehouden te zijn overeengekomen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart betrekkelijk het verkochte goed geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij



huurcontract of anderszins toegekend te hebben, welk miskend wordt door onderhavige verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

Mede-eigendom

Gedwongen mede-eigendom

1. Statuutakten

Er wordt verwezen naar de voormelde statuutakten waarvan de kandidaat-kopers volledig kennis kunnen nemen op BIDDIT.BE.

De kopers zijn gehouden alle lasten en voorwaarden bepaald in deze akte(n), alle wijzigingen ervan, het eventuele reglement van inwendige orde evenals de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen en na te leven.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte en het reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom zijn van dwingend recht en hebben voorrang op bepalingen van de statuutakte die ermee strijdig zouden zijn.

2. Inlichtingen vanwege syndicus

Voor de goederen **sub 1 & 2 (The Box Brugsesteenweg)**

De **syndicus** is: SYNDICUS GENT te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 253.

De kandidaat-kopers kunnen volledig kennis nemen op BIDDIT.BE van de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor de goederen **sub 2 & 3 (Filips Van Cleeflaan 145+)**

De verkoper verklaart dat er **nog geen syndicus** is aangesteld.

De notaris heeft bijgevolg de door artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven formaliteiten niet kunnen vervullen.

De notaris vestigt de aandacht van de kopers op het feit dat iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende, overeenkomstig artikel 577-8, § 1 Burgerlijk Wetboek, de rechter om de aanstelling van een syndicus kan verzoeken.

Voor de goederen **sub 5 & 6 (Schildersstraat 21+)**

Voor die goederen geldt een **vereenvoudigde statuutakte** en is er **geen syndicus** aangesteld.

Voor het goed **sub 7 (Residentie Svenska)**

De syndicus is: VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE EN CO te 9840 Zevergem (De Pinte), Dorp 22.

De kandidaat-kopers kunnen volledig kennis nemen op BIDDIT.BE van de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 3.94



§1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De kandidaat-kopers worden er door ondergetekende notaris op gewezen dat hij voor de complexen waarvoor (nog) geen syndicus is aangesteld:

- hij aldus in de onmogelijkheid verkeert om de kostenstaat vermeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, op te vragen;
- de partijen, desalniettemin, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek, gehouden zijn in voorkomend geval tegenover de vereniging van mede-eigenaars, tot het betalen van de kosten;
- elk van de mede-eigenaars of iedere belanghebbende, ingevolge artikel 3.89 §1, gerechtigd is bij de bevoegde vrederechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus, met opdracht zoals omschreven in artikel 3.89 §4 van het Burgerlijk Wetboek;
- bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De verkoper verklaart dat de mede-eigenaars niet tot het nemen van buitengewone kosten en/of herstellingen heeft besloten die nog moeten betaald dan wel uitgevoerd worden.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen (voor zover van toepassing)

De verkoper(s) en de koper(s) zijn overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94 §2 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek.

- Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

- Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de



dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

- Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal aan de (desbetreffende) vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de definitieve toewijzing ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. Adres van de partijen (art. 3.94 §3 B.W.)

Binnen dertig dagen na toewijs zal ondergetekende notaris aan de syndicus de datum van de akte alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen meedelen.

7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar die door de syndicus betekend werden.



Administratieve bepalingen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aangezien de Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit de stedenbouwkundige uittreksels en de vastgoedinformatie afgeleverd op respectievelijk 25 en 18 29 augustus 2023 en 31 juli 2024 informeert de notaris de koper:

1° dat volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

voor de goederen sub 1 en 2 (Brugsesteenweg):

- voor het bouwen van een garage, afgeleverd op 10 november 2016 onder referte 2016/06172;

- voor het slopen van garageboxen en het bouwen van garages, afgeleverd op 26 juni 2014 onder referte 2014/40086;

- voor het vernieuwen en herschikken van bestaande autobergplaatsen deel twee, afgeleverd op 18 maart 2010 onder referte 2009/40461;

- voor het vervangen van 14 bestaande autobergplaatsen door 13 prefab autobergplaatsen, afgeleverd op 5 februari 2009 onder referte 2008/40394;

- voor het oprichten van autobergplaatsen, afgeleverd op 15 februari 1996 onder referte 1995/40225;

En dat door enig bewijsmiddel werd aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, zodat het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (functie: andere - datum opname beslissing: 30/06/2011- dossiernummer 44021_2011_177056);

voor de goederen sub 3 en 4 (Filips Van Cleeflaan):

- voor de regularisatie van 33 garageboxen en 5 bergingen, afgeleverd op 25 januari 2018 onder referte 2017/07208 Dig;

- voor het bijbouwen van zeven autobergplaatsen, afgeleverd op 21 september 1964 onder referte KW F-11-64;

- voor het oprichten van 8 autoboxen, afgeleverd op 4 november 1963 onder referte KW F-13-63;

- voor het bouwen van 7 autobergplaatsen, afgeleverd op 2 augustus 1963 onder referte KW F-8-63;

En dat door enig bewijsmiddel werd aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, zodat het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (functie: andere - datum opname beslissing: 30/06/2011- dossiernummer 44021_2011_168740);

voor de goederen sub 5 en 6 (Schildersstraat):



- voor het verbouwen van een rijwoning tot meergezinswoning, afgeleverd op 30 augustus 2012 onder referte 2012/60140;

En dat door enig bewijsmiddel werd aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, zodat het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (functie: andere - datum opname beslissing: 15/01/2011- dossiernummer 44021_2010_160601);

voor het goed sub 7 (Antwerpsesteenweg):

- voor een gevelrenovatie in leien, afgeleverd op 1 juli 2004 onder referte 2004/60089;

- voor het plaatsen van reclameborden, afgeleverd op 24 januari 1983 onder referte 1982/100 SA;

- voor 6 lichtreclames, afgeleverd op 8 mei 1974 onder referte 1974 SA 072;

- voor lichtreclame, afgeleverd op 6 maart 1974 onder referte 1974 SA 037;

- voor lichtreclame, afgeleverd op 31 januari 1973 onder referte 1973 SA 015;

- voor het oprichten van een 6^e verdieping, afgeleverd op 22 juni 1966 onder referte 1966 SA 12.192;

- voor het bouwen van een appartementsgebouw, afgeleverd op 3 september 1964 onder referte 1964 SA 11.647;

- voor het plaatsen van lichtreclame, afgeleverd op 9 juli 1964, onder referte 1964 SA 11.634;

- voor plaatsen afsluiting, afgeleverd op 2 juli 1964 onder referte 1964 SA 11.571;

- voor het slopen van een woning, afgeleverd op 22 maart 1962 onder referte 1962 SA 10.856;

- voor slopen stallingen, afgeleverd op 1 februari 1962, onder referte 1962 SA 10.790.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan "Gentse- en Kanaalzone", goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: woongebieden;

- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, maar voorschreven goed is niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

- (beperkt tot het goed 7) volgens het Bijzonder Plan van Aanleg "ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM", goedgekeurd bij beslissing van 17 oktober 1989: deels zone voor gesloten bebouwing, max. toegelaten aantal bouwlagen met hellend dak en deels zone voor koeren en tuinen.



3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

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

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

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de stedenbouwkundige uittreksels en de vastgoedinformatie gezien deze documenten ter inzage zullen worden gepubliceerd op biddit.be.

Ondergetekende notaris:

- informeert dat de loutere vermelding van een omgevingsvergunning (1) niet garandeert dat deze vergunning rechtsgeldig of actueel is, (2) geen zekerheid geeft dat deze vergunning betrekking heeft op het goed noch dat het goed hiermee volledig vergund is en (3) geen zekerheid geeft dat het goed conform deze vergunning werd gebouwd;

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wijst de koper erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen;

- wijst de koper erop dat indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, de koper zich zal moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding **met uitzondering van hetgeen hierna vermeld** en zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;



- dat het goed evenmin het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

Stedelijke Inlichtingen

Ondergetekende notaris verwijst naar de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brieven van 25 en 29 augustus 2023, waaruit onder meer blijkt dat:

Voor de goederen sub 1 t.e.m. 6:

- Dat het perceel niet rechtstreeks paalt aan de openbare weg. Erfdienstbaarheden van doorgang, afwatering e.d.;

Voor het goed 7:

- Dat het onroerend goed gelegen is langs een gewestweg;
- dat over het perceel twee gemeentewegen lopen, vroeger gekend als buurtweg "nr. 110" en "nr. 111";
- dat volgende dossiers met ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) gekend zijn bij de Stad Gent:

"Dossier OMV_2022087289

Melding omgevingsproject

Beslissing 7 juli 2022 - Aktename - College van burgemeester en schepenen

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen

het exploiteren van een Telenet zendinstallatie (OV5005A) voor mobiele telecommunicatie

Inrichting Zendinstallatie Telenet (OV5005) (**Inrichtingsnr.** 20220622-0055)

Vergunde rubrieken 12.3.1°

Dossier 3994/E/1

milieu

Beslissing 30 mei 1996 - op proef - Deputatie

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen

het exploiteren van een inrichting voor de verkoop en opslag van diepvriesprodukten en algemene voeding met elektrisch gedreven machines met een totale drijfkracht van 60 kW (rubriek 47.1.), het lozen van huishoudelijk afvalwater in de riolering (rubriek 3.3.), koelinstallaties voor het bewaren van voedingsmiddelen (rubriek 16.3.2.1.), 3 koelgroepen voor de airconditioning van elk 4,5 kW - totaal 13,5 kW (rubriek 16.3.2.2.), de opslag van 1,8 ton produkten van dierlijke oorsprong (rubriek 45.4.e

Inrichting FROST INVEST N.V. (**Inrichtingsnr.** 3994)

Vergunde rubrieken 16.3.2.2°, 3.4., 45.4.d), 45.4.e)1°, 47.1°"

De kopers worden verondersteld door het uitbrengen van een bod op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormelde brieven gezien dit ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

**Bouwmisdrijven (Residentie Svenska - goed 7):**

Het voormelde stedenbouwkundig uittreksel van 29 augustus 2023, vermeldt bovendien letterlijk wat volgt (eigen ondeerlijning):

“Opmerkingen

Schotelantenne aan de voorgevel is een verjaarde bouwmisdrijf.

Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus on-vergund.

(Dossier : K20211258)

Op 3 september 1964 werd de bouwaanvraag 1964 SA 11.647 betreffende het bouwen van een appartementsblok vergund door het toenmalige CBS.

Op 22 juni 1966 werd een bijkomende bouwaanvraag 1966 SA 12.192 betreffende het oprichten van een 6de verdieping vergund door ook de toenmalige CBS.

Er werd toen vastgesteld dat de werken niet in overeenstemming met de hogervermelde bouwvergunningen werden uitgevoerd. Uit verder onderzoek blijkt dat er door de stadsdiensten nooit vaststellingen zijn gedaan van dit bouwmisdrijf, mogelijks wel door de politie. Wat de aanleiding kan zijn geweest voor het schrijven van het parket dat in het bouwdoossier terugvonden is.

De nieuwe bouwaanvraag 1967 SA 140 betrof een regularisatieaanvraag betreffende de wijziging van de inwendige indeling van een deel van het gebouwencomplex, meer bepaald de vleugel gelegen langs de Engelbert Van Arenbergstraat. Er werden o.a. 56 woongelegenheden uitgevoerd ipv 30.

Deze regularisatieaanvraag werd door het CBS ongunstig geadviseerd omwille van volgende redenen:

- De appartementen zijn te klein (strijdig met de toenmalige politieverordening op bouwwerken)

- De gestelde maximumdiepte van het hoofdgebouw van 15 meter werd gebracht naar 16 meter, waarachter langs de achterzijde nog terrassen zijn aan toegevoegd.

- Het aantal autobergplaatsen, oorspronkelijk 41, door het niet uitvoeren van één laag in de kelderverdieping reeds aanzienlijk werd verminderd en omgekeerd het aantal woongelegenheden sterk vermeerderd werd.

Het ingesteld beroep van de aanvrager tegen deze weigering, werd door de deputatie niet ingewilligd en ook het hoger beroep werd verworpen.

Op latere data werden geen nieuwe aanvragen ingediend betreffende de interne wijzigingen van het appartementsblok.



Dit adres maakt deel uit van een groot appartementsblok met 1 kadastraal nummer 896N

Adres : Antwerpsesteenweg 102-182 en Engelbert Van Arenbergstraat 1-29

Deze inbreuk geldt voor het volledig appartementsgebouw

Dit bouw misdrijf is ondertussen reeds lang strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus on-vergund.

(Dossier : K20201652)

Volgende informatie kunnen wij u meedelen voor de appartementen in het gebouw 'residentie 'Svenska' gelegen op de hoek van de Antwerpsesteenweg met de Engelbert van Arendbergstraat.

Het betrokken gebouw werd opgericht in de jaren '60. Evenwel werd reeds tijdens het bouwen voorzien in het opsplitsen van de vergunde appartementen in kleinere units.

Ook blijkt dat de terrassen niet werden voorzien maar mee werden geïncorporeerd in het gebouw zelf.

De vergunningsaanvraag tot regularisatie van deze werken werd eind de jaren '60 geweigerd.

De stad weigerde de regularisatie-aanvraag op 24 augustus 1967. Het beroep dat hiertegen werd ingesteld werd door de deputatie verworpen.

Uit onderzoek blijkt dat er door de stadsdiensten nooit vaststellingen zijn gedaan van dit bouw misdrijf. Mogelijks wel door de politie, wat de aanleiding kan zijn geweest voor het schrijven van het parket dat u in het bouw dossier terugvond, maar daar hebben wij geen kopie van gekregen. Zoals u terecht aanhaalt, is dit bouw misdrijf intussen reeds lang verjaard. Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus on-vergund.

(Dossier : K20161733)

Op 15/05/2013 werd vastgesteld dat de vrije grondstrook in gebruik is als parkeerplaats.

Volgens de plannen van de bouwvergunning van 1964 was er groenstrook aanwezig.

Volgens foto's bijgevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag 2004/60089 is deze groenstrook reeds verhard en was er reeds een mogelijkheid om hierop te parkeren.

Dit is een verjaarde bouwinbreuk.

Dit stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk



verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus on-vergund.

(Dossier : R2013778)”

De koper wordt door het enkel feit van zijn biedingen verondersteld met voor hem voldoende kennis van zaken te bieden.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers er op dat er een onderscheid dient gemaakt te worden tussen het strafrechtelijke en burgerrechtelijke aspect van voormeld bouw misdrijf. Deze dienen volledig van elkaar te worden onderscheiden.

Dat een stedenbouwkundig misdrijf strafrechtelijk verjaard is zorgt op zich nog niet voor een geregulariseerde toestand. De toestand blijft onvergund!

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze tekoopstelling **niet** valt onder het toepassingsgebied van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen (bv. omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door sociale huisvestingmaatschappijen, gemeente, OCMW of omwille van inventarisatie als leegstaand, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosd gebouw en/of woning of omwille van een gebrek aan tijdige sloping van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning).

De goederen sub 1, 2, 3, 4 en 7 zijn **gelegen** in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied met voorkooprecht.

Aangezien de goederen afzonderlijke garages betreffen, dient het voorkooprecht in casu niet te worden aangeboden.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over

Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming



Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicogrand een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en

2) de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), en

3) bij een overdracht van onroerende goederen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom, er slechts bodemonderzoeken nodig zijn als er in de over te dragen kavel zelf een risico-inrichting aanwezig is of was of als er in een gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel,

heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, **geen** dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werden op 31 juli 2023 voor het goed (per kadastraal perceel) bodemattesten afgeleverd met kenmerk OVAM 20230555139 (perceel met nummer 0013P5 P0000), 20230555136 (perceel met nummer 1176B2 P0000), 20230555137 (perceel met nummer 0896NP0000), 20230555138 (perceel met nummer 0638X41P0000) waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen 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."

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbepalingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.



Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat:

- het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

PFAS-zone

De verkoper verklaart dat het goed sub 2 en 3 niet opgenomen zijn in de inventaris risicosites PFAS-vervuiling, maar wel gelegen zijn in de hierna vermelde **no regret-zone (PFAS)**:

- **Gasmeterlaan (PFAS-dossiernummer: 10517)**
- **Nieuwevaart (PFAS-dossiernummer: 923).**

Ondergetekende notaris informeert de koper dat hij op

- <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/gent-no-regret-maatregelen-pfas#no-regret-maatregelen-gasmeterlaan>
- <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/gent-no-regret-maatregelen-pfas#no-regret-maatregelen-fno-site-nieuwevaart>

meer informatie over de toepasselijk no-regretmaatregelen kan raadplegen.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Uit de opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 26 juli 2023 blijkt dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Uit diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. In toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, blijkt uit diezelfde opzoeking dat het goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

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

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score A**: geen overstroming gemodelleerd.

4. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstromd.

Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of



cultuurhistorisch landschap.

De verkoper verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is binnen:

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreserveaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bosdecreet

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Na voorlezing door de instrumenterende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat het goed bij zijn



weten **niet** valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Decreet houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de verplichting om, voorafgaand aan de uitvoering van grondwerken op het goed, een planaanvraag in te dienen op de website <https://klip.vlaanderen.be> om na te gaan of er zich op het goed ondergrondse kabels of leidingen bevinden.

Attesten - certificaten

Particuliere stookolietank

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

De verkoper verklaart **geen** werken te hebben aangevat waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, geen kennis te hebben van dergelijke werken door een vorige eigenaar en evenmin een dergelijk dossier ontvangen te hebben van een vorige eigenaar **behalve voor de goederen sub 1 en 2 (The Box Brugsesteenweg)**, waarvoor hij van de vorige eigenaar dergelijk dossier heeft ontvangen.

De verkoper verklaart dit dossier evenwel niet meer in zijn bezit te hebben.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft een postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

Elektrische installatie

Niet van toepassing

Energieprestatiecertificaat – geen gebouweenheid

De verkoper verklaart dat voor het goed geen energieprestatiecertificaat vereist is, gezien het goed in de zin van het Energiebesluit geen gebouweenheid uitmaakt.

Asbestinventarisatetest

Voor wat betreft het goed sub 1 en 2

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

Voor wat betreft de goederen sub 3, 4,5,6 en 7



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

De verkoper beschikt hiervoor over asbestinventarisattemet met unieke code UC:

- 20240522-000255.001, op 22 mei 2024 (voor het goed sub 3);
- 20240522-000297.000, op 22 mei 2024 (voor het goed sub 4);
- 20240126-000052.000, op 26 januari 2024 (voor het goed sub 5);
- 20240126-000059.000, op 26 januari 2024 (voor het goed sub 6);
- 20240522-000323.000, op 22 mei 2024 (voor het goed sub 7);

De samenvattende conclusie van deze attesten luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”.

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De koper zal een geldig exemplaar van de asbestinventarisattemet ontvangen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattemet.

II. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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



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

Toetreding

Artikel 2.

De online verkoop op 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 verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de



verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

**Artikel 10.**

Algemeen

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod**Artikel 11.**

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;



- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om



een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:



- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

Instelprijs en premie

Artikel 15.

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

**Uitdrijving****Artikel 18.**

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreeding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler**Artikel 19.**

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

Sterkmaking**Artikel 20.**

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

Aanwijzing van lastgever**Artikel 21.**

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

Borg**Artikel 22.**

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**Artikel 23.**



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

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

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtungsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);



- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfnegenentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25.

Niet van toepassing

Artikel 25bis.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

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

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

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

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



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

Artikel 25ter.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties

Artikel 28.

Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te



betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.



- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.



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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

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

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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



III. 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, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- *De online verkoop*: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- *De verkoop*: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- *Het online bod / De online bieding*: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- *De manuele bieding*: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- *De automatische bieding*: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- *De bieder*: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- *De instelprijs*: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- *Het minimumbod*: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- *De afsluiting van de biedingen*: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.



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

- *Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt:* het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- *De notaris:* de notaris die de verkoop leidt.

- *De werkdag:* elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- *De zitting:* het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

IV. Volmacht

Nihil

Slotverklaringen

Recht op geschriften (WDRT).

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00).

Waarvan proces-verbaal

Opgemaakt te Gent op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verzoeker samen met mij, notaris, getekend.