

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

Rep. 2261702	Dossier 2250451-01	ROG € 50,00
Datum 11/06/2026	Geactualiseerde verkoopsvoorwaarden Zwijnaarde, Zandvoordestraat 139	Bijlagen totaal: 0

In het jaar **tweeduizend zesentwintig**.

Op **elf juni**.

Maak ik, Jean DE GROO, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de CVBA “NOTAS, geassocieerde notarissen”, met zetel te 9000 Gent, Kouter 27 de **aanvullende verkoopsvoorwaarden op van de online verkoop op biddit.be** van de hierna beschreven goederen [...]

[...]

Hierna genoemd “**de verkoper**” of “**de verkopers**”.

II. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

[...].

III. DE PROCEDURE TOT VERKOOP

Aanvulling/actualisatie van de verkoopsvoorwaarden

De bijzondere en algemene verkoopsvoorwaarden voor de **online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed zoals opgemaakt bij voormeld proces-verbaal van 7 oktober 2021 blijven onverkort van toepassing **doch met de geactualiseerde voorwaarden** hierna.

Beschrijving van de goederen

STAD GENT - vierentwintigste afdeling

DEELGEMEENTE ZWIJNAARDE

Het woonhuis met werkplaats, op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen aan de Zandvoordestraat 139 en 139+, gekadastreerd volgens titel, sectie C, nummers 559G2 en 559B2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C, nummers **559L2 P0000 (woonhuis)** groot eenentwintig are negenentachtig centiare (21a 89ca) en **559K2 P0000 (werkplaats)**, groot drie are twaalf centiare (3a 12ca), hetzij voor een gezamenlijke oppervlakte van 2 501m².

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het woonhuis bedraagt € 1.024,00 en van de werkplaats € 1.352,00.

Praktische regeling van de online verkoop op biddit.be

Contactgegevens van het notariskantoor

Adres:

NOTAS, geassocieerde notarissen

Kouter 27

9000 Gent

E-mail: info@notas.be

Telefoon: 09/225/60/60

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **mits voorafgaandelijke afspraak, binnen de volgende tijdssloten:**

- elke **woensdag** van **14:00 uur** tot **16:00 uur**
 - elke **zaterdag** van **10:00 uur** tot **12:00 uur**
- met de eerste bezoekdag op **12/08/2026**

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **dinsdag 08/09/2026, om 10:00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **woensdag 16/09/2026, om 10:00 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of algemene een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper, ondertekend worden door koper en verkoper op **maandag 21/09/2026, om 16:00 uur** in het kantoor van ondergetekende notaris, te Gent, Kouter 27.

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

Genot - gebruik

De koper zal vanaf betaling van de koopsom en kosten en alle andere bijkomende lasten het genot hebben van het goed.

Het goed is thans vrij van gebruik.

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 afgeleverd op 6 maart 2026 informeert de notaris de kandidaat-koper:

Wat betreft perceel 0559L2 P0000 (woning):

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

- vergunning van 8 november 1965 voor het bouwen van een werkplaats (dossier 1965 ZW 771);

- vergunning van 13 maart 1968 voor het bouwen van nieuwe burelen boven bestaande achterbouw (dossier 1968 ZW 957);
- vergunning van 19 augustus 1999 voor het verbouwen van een ééngezinswoning (dossier 1999/70101);
- vergunning van 4 juli 2002 voor de optrekking van een scheidingsmuur (dossier 2002/70077);

Tevens werd door enig bewijsmiddel 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: wonen - datum opname beslissing: 15 januari 2011- referentie 44021_2010_149159); De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat derde belanghebbenden deze beslissing nog kunnen aanvechten tot 45 dagen nadat zij feitelijk kennis namen van de registratiebeslissing.

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: deels woongebieden en deels agrarische gebieden;
- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent”, goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, met als bestemming “Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent”, alsook het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent – Deelproject 6C Parkbos”, goedgekeurd bij beslissing van 9 juli 2010, met als bestemming bufferbosgebied en groenpool parkbos;

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** voorkeurecht 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.

7° **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de VCRO. De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het goed als watergevoelig openruimtegebied.

Wat betreft perceel 0559K2 P0000 (werkplaats):

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige

vergunning is uitgereikt:

- vergunning van 19 augustus 1999 voor het verbouwen van een ééngezinswoning (dossier 1999/70101);

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: deels woongebieden en deels agrarische gebieden;

- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent”, goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, met als bestemming “Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent”;

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.

7° **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de VCRO. De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het goed als watergevoelig openruimtegebied.

Stedelijke inlichtingen

Ondergetekende notaris stelt de kandidaat-koper in kennis van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de stad Gent bij brieven van 6 maart 2026 waarin onder meer wordt vermeld:

- dat volgende milieuvergunning werd afgeleverd:

“Beschrijving: exploiteren schrijnwerkerij:

Rubrieken:

19.3.2. () schrijnwerkerij 21,7 kW;*

3.6.1. lozen huisafvalwater via septische put (30 l/dag, 90 m3/jaar);

17.3.6.1.b stookolietank 5000 l;

Dossiernummer: 5784/E/1

Inrichtingsnummer: 5784

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 30/10/1997

Vergunning procedure: VLAREM"

- dat volgende activiteit aanleiding heeft gegeven tot de kwalificatie "risicoground":

"Rubrieknummer: 29.5.2.1°b)

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 22/04/1966

Einddatum: 22/04/1996

Omschrijving: 29.5.2.1°b) - 5 kW tot en met 100 kW, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied

Referentie vergunning: 201304803"

(*) Op het moment dat de vergunning werd verleend werd dergelijke activiteit ingedeeld onder rubriek 19.3.2. In de huidige indelingslijst van VlareM II is een schrijnwerkerij met een vermogen van 21,7 kW echter ingedeeld onder rubriek 19.3.1.

Voor perceel 0559L2 P0000 (woning) bevat de brief van 6 maart 2026 bovendien nog volgende info:

- dat volgend rooilijnplan gekend is:

"Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Heerweg Zuid Wijzigingen aan Aflijningsplans Wegen Nrs. 1 - 3 en 32

Referentie: 245_WEGO001472_00001.jpg

Getroffen door rooilijn: Onderzoek door landmeter aangewezen Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 19/03/1954

Bijlagen: • 245_WEGO001472_00001_A.jpg"

Bij mailbericht van 11 september 2025 heeft de landmeetcel van de Stad Gent hierover laten weten dat:

"Het perceel is niet getroffen. De onteigening is in 1957 doorgegaan."

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 05/06/2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

Vlaamse Codex Wonen

Het goed voorwerp van deze akte is gelegen in een zone bestemd voor wonen die de stad Gent heeft afgebakend via gemeenteraadsbesluit. Hierdoor valt het goed onder het voorkeepsrecht van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Aangezien de gevallen van uitsluiting van voorkeepsrecht niet

van toepassing zijn, zal het voorkeepsrecht aangeboden worden, tenzij in onderstaande gevallen. De titularissen van het voorkeepsrecht zullen door ondergetekende notaris tijdig op de hoogte worden gebracht van de verkoop.

Indien de koper verklaart zich te kunnen beroepen op het uitsluitingsgeval voorzien in artikel 5.76 § 2, 4° (de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten), zal het voorkeepsrecht niet moeten worden aangeboden.

Indien de koper verklaart een BEVOORRECHTE KOPER te zijn met name met name de pachter of de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar of van één der mede-eigenaars en/of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen, die voor eigen rekening kopen, die voor eigen rekening kopen, zal het voorkeepsrecht niet moeten worden aangeboden.

Decreet betreffende de bodemsanering en -bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **1)** dat een risicoground 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)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 Bodemdecreet), heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van deze akte een risico-inrichting gevestigd was.

De verkoper verklaart dat voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet en het VLAREBO als volgt:

- dat het laatste oriënterend bodemonderzoek dateert van 1 december 1996;
- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen risico-inrichtingen gevestigd zijn op de desbetreffende percelen;
- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek de ruimtelijke omschrijving van de betrokken kadastrale percelen niet zijn gewijzigd waardoor overeenkomstig de bepalingen van het VLAREBO een bijkomend oriënterend bodemonderzoek zou dienen te worden uitgevoerd;
- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek de bestemming van de betrokken kadastrale percelen conform de vigerende plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen

niet zijn gewijzigd waardoor een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is en waardoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek zou dienen te worden uitgevoerd;

- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek er zich geen schadegeval heeft voorgedaan;

- dat er voor de datum van het laatste oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting als vermeld in artikel 21, eerste lid, 3° van het VLAREBO aanwezig was op het goed.

De activiteit van schrijnwerkerij met vermogen van 21,7 kW was op het moment dat de vergunning werd verleend ingedeeld onder rubriek 19.3.2. maar in de huidige indelingslijst van Vlare II is een schrijnwerkerij met een vermogen van 21,7 kW echter ingedeeld onder rubriek 19.3.1. zonder oriënterend bodemonderzoeksplicht.

De OVAM heeft op 4 maart 2025 bodemattesten afgeleverd met als kenmerk: 20250199406 (voor het perceel 0559K2 P0000) en 20250199407 (voor het perceel 0559L2 P0000).

De inhoud van de bodemattesten luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 01.12.1996, en op de

hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.12.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodem- en Grondwateronderzoek op het Terrein van Dick Robert, Zandvoordestraat 139,

Zwijnaarde

AUTEUR: Esher BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Afdeling 2 van Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-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.

Attesten - certificaten

Particuliere stookolietank

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust is met een bovengrondse stookolietank met een nominale inhoud van 5.200 liter.

De verkoper verklaart dat deze tank uitgerust is met een overvulbeveiliging.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 24 februari 2025 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door ACEG.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop aangebracht, wat erop duidt dat de installatie in orde is.

De koper zal een kopie van het conformiteitsattest van de stookolietank ontvangen.

Elektrische installatie

Het goed voorzien is van een “huishoudelijke elektrische installatie” zoals bedoeld in de desbetreffende regelgeving.

De installatie dateert van na 1 oktober 1981.

Uit het verslag opgemaakt door Atlas Contrôle op 21 februari 2025 blijkt dat de deskundige besluit dat de installatie **niet voldoet** aan de reglementaire voorschriften.

Hierdoor ontstond de verplichting om binnen de 12 maanden te rekenen vanaf de datum van voormeld verslag, de installatie in orde te brengen en opnieuw te laten keuren.

Dit is op heden nog niet gebeurd!

De koper zal zelf moeten zorgen voor de uitvoering van de werken nodig om de vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen alsook voor de herkeuring.

De notaris informeert de koper omtrent de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een gebrekkige installatie.

De koper zal een kopie van dit certificaat ontvangen.

Energieprestatiecertificaat residentiële én niet-residentiële eenheid

Aangezien het goed bestaat uit een residentiële én een niet-residentiële eenheid werden volgende energieprestatiecertificaten opgemaakt:

Voor de residentiële eenheid : energielabel E opgemaakt door energiedeskundige Tom De Malsche op 27 februari 2025 met vermelding van certificaatnummer 20250227-0003539297-RES-2.

Voor de niet-residentiële eenheid : energielabel F opgemaakt door zelfde energiedeskundige op zelfde datum met vermelding van certificaatnummer 20250227-0003541233-KNR-2.

Er werden sindsdien geen nieuw attesten afgeleverd.

De koper zal het origineel van deze certificaten of de elektronisch getekende versies ontvangen.

Energieprestatiecertificaat residentiële én niet-residentiële eenheid

Aangezien het goed bestaat uit een residentiële én een niet-residentiële eenheid zijn volgende verplichtingen al dan niet van toepassing;

Voor de residentiële eenheid:

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energielabel D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.vlaanderen.be/veka of een energiedeskundige.

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor de niet-residentiële eenheid:

Renovatieverplichting verbonden aan overdracht

De koper wordt erop gewezen dat de niet-residentiële gebouweenheid binnen vijf jaar vanaf de akte toewijs aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij

kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Bovendien moet(en) de kleine niet-residentiële eenhe(i)d(en) bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energielabel D behalen.

Die kleine niet-residentiële eenhe(i)d(en) kan/kunnen er ook voor kiezen om in plaats van de verplichting tot het behalen van een energielabel D een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt, **tenzij** op heden reeds voldaan is aan voormelde voorwaarden/eisen. Die eigenaar, opstalhouder of erfpachter van de niet-residentiële eenheid in kwestie mag echter de in het energieprestatiecertificaat vermelde installaties of constructies alleen wijzigen of vervangen voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het energieprestatiecertificaat of haar bijlagen vermeld werden.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Generieke renovatieplicht (los van enige overdracht)

Elke kleine niet-residentiële eenheid beschikt vanaf 1 januari 2030 altijd over een geldig energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen waaruit blijkt dat, afhankelijk van het type bebouwing, het volgende minimale label behaald is:

- kleine niet-residentiële eenheid (kNR) in gebouw met meerdere eenheden of kNR in een gesloten bebouwing:

vanaf 2030: label D

vanaf 2035: label C

- kNR in open of half open bebouwing:

vanaf 2030: label E

vanaf 2035: label D

vanaf 2040: label C

In afwijking kunnen kleine niet-residentiële eenheden er ook

voor kiezen om vanaf 1 januari 2030 te voldoen aan de hierna vermelde verplichting, die wordt opgelegd aan grote niet-residentiële eenheden.

Sanctie – verdere informatie

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.vlaanderen.be/veka of een energiedeskundige.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Asbestinventarisatetesten

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

Er zijn twee asbestinventarisatetesten met unieke codes UC: 20250226-000530.000 en 20250226-000514.000, beide in datum van 26 februari 2025.

De samenvattende conclusie van het attest met code 20250226-000530.000 luidt:

“Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren.”.

De samenvattende conclusie van het attest met code 20250226-000514.000 luidt:

“Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 Asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.”.

Er werden geen nieuwe attesten afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De koper zal een geldig exemplaar van de asbestinventarisatetest ontvangen.

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

De tekst van artikel 25 in voormelde verkoopvoorwaarden van 07/10/2021 wordt geactualiseerd en integraal vervangen door volgende tekst:

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- 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 vijftachtig 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 vijfnegentig 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);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Slotverklaringen

Recht op geschriften

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

Waarvan akte

Opgemaakt te Gent datum als ten hoofde.

En ik, notaris, heb getekend.

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

Rep. 2212697	Dossier 2212137-01 EV	ROG € 50,00
Datum 07/10/2021	BIDDIT Verkoopsvoorwaarden	Bijlagen totaal: 0

In het jaar **tweeduizend éénentwintig**.

Op **zeven oktober**.

Voorwerp van de akte: verkoopsvoorwaarden

Deze verkoopsvoorwaarden voor de **online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden 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 - vierentwintigste afdeling

DEELGEMEENTE ZWIJNAARDE

Het **woonhuis met werkplaats**, op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen aan de **Zandvoordestraat 139 en 139+**, gekadastraerd volgens titel, sectie C, nummers 559G2 en 559B2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C, nummers 559L2 P0000 en 559K2 P0000, voor een gezamenlijke oppervlakte volgens titel van tweeduizend vijfhonderd en een vierkante meter (2 501m²) en volgens huidig kadaster van eenentwintig are negenentachtig centiare (21a 89ca) respectievelijk drie are twaalf centiare (3a 12ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het woonhuis bedraagt € 1 024,00 en van de werkplaats € 1352,00.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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

De water-, gas- en elektriciteitsleidingen en -meters waarvan

de eigendom in hoofde van derden zou bewezen zijn, zijn niet in de verkoop begrepen.

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.

Praktische regeling van de online verkoop op biddit.be

Contactgegevens van het notariskantoor

Adres:

NOTAS, geassocieerde notarissen

Kouter 27

9000 Gent

E-mail: info@notas.be

Telefoon: 09/225/60/60

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **mits voorafgaandelijke afspraak, binnen de volgende tijdssloten:**

- elke **woensdag** van **14:00 uur** tot **16:00 uur**

- elke **zaterdag** van **10:00 uur** tot **12:00 uur**

met de eerste bezoekdag op de vierde zaterdag voor aanvang van de biedingsperiode.

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.

Instelprijs

De instelprijs is bepaald op **driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375 000,00)**

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Bijzondere bepaling bij toewijzing aan een medeveiler

Er wordt niet afgeweken aan de regel voorzien in artikel 26 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna, dat bij toewijzing aan een mede-eigenaar-medeveiler, de geheelheid van de prijs dient te worden betaald aan de massa met het oog op de latere verdeling ervan.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **dinsdag 15/02/2022, om 13:00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **woensdag 23/02/2022, om 13:00 uur** onder voorbehoud van

eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of algemene een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 26 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper, ondertekend worden door koper en verkoper op **vrijdag 25/02/2022**, om **14:00 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.

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal minstens worden gevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- via het gebruikelijk Biddit-pakket houdende publiciteit via biddit-platform en Print publicatie voor 4 weken in het Notarisblad Oost-Vlaanderen (tussen de dagkranten Nieuwsblad, De Gentenaar, De Standaard)
- Fotoreportage + grondplan + virtuele – 360° tour
- op het Internet (minimaal immoweb.be rubriek “in de kijker”)

met foto's;

Hypothecaire toestand

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

Voor de zuiverende verkopen wordt er verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Eigendom - genot - gebruik

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

De koper zal vanaf betaling van de koopsom en kosten en alle andere bijkomende lasten het genot hebben van het goed.

Het goed is thans in gebruik door ***

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 contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het goed is aangesloten, die op naam van de verkoper of de huurder staan, over te nemen vanaf het ogenblik waarop het goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, 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.

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 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.

Tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) - 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 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

De koper zal het goed aanvaarden met alle lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn.

De koper heeft het recht, voor eigen rekening en op eigen risico, zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven maar zal nooit de tussenkomst van de verkoper hiertoe kunnen eisen.

Deze bepaling kan niemand meer rechten geven dan hij er reeds bezit ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of de wet.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden of andere lasten die het goed bezwaren en zelf geen lasten of erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan.

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.

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 afgeleverd op 28 september 2021 informeert de notaris de kandidaat-koper:

Wat betreft perceel 559L2 P0000 (woning):

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

- vergunning van 8 november 1965 voor het bouwen van een werkplaats (dossier 1965 ZW 771);
- vergunning van 13 maart 1968 voor het bouwen van nieuwe burelen boven bestaande achterbouw (dossier 1968 ZW 957);
- vergunning van 19 augustus 1999 voor het verbouwen van een ééngezinswoning (dossier 1999/70101);
- vergunning van 4 juli 2002 voor de optrekking van een scheidingsmuur (dossier 2002/70077);

Tevens werd door enig bewijsmiddel 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: wonen - datum opname beslissing: 15 januari 2011- dossiernummer 44021_2010_149159);

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: deels woongebieden en deels agrarische gebieden;
- 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;

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.

Wat betreft perceel 559K2 P0000 (werkplaats):

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt:

- vergunning van 19 augustus 1999 voor het verbouwen van een ééngezinswoning (dossier 1999/70101);

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: deels woongebieden en deels agrarische gebieden;

- 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;

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.

Ondergetekende notaris:

- 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 betrekking tot het goed en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

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

- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen.

Stedelijke inlichtingen

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brieven van 28 september 2021, waaruit onder meer blijkt dat:

- de percelen deels in agrarisch gebied liggen:

BOSBEHEER & NATUUR

Aandacht Het perceel ligt (deels) in agrarisch gebied en bijgevolg is volgens het natuurdecreet van 21 oktober 1997 het wijzigen van kleine landschapselementen (oa hagen, bomenrijen, grachten...) natuurvergunningsplichtig, tenzij op huiskavels van een vergunde woning en/of bedrijfsgebouw en gelegen binnen een straat van maximum 100 meters rondom de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw.

- volgende vergunning voor risico-activiteiten werd afgeleverd:

Dossier 201304803

ARAB risico-inrichting

Beslissing 22 april 1966

Behandelende overheid *Deputatie*

metaalbewerkingsbedrijf (industriële buisleidingen) (metaalbewerkingsbedrijf met een luchtcompressor en electromotoren van 1 tot 10 kW met een totaal vermogen van meer dan 5 kW)

Inrichting *Dick Robert*

Vergunde risico-rubrieken 29.5.2.1°b)

- een bodemonderzoek werd uitgevoerd:

Bodemonderzoeken en sanering

Bodemonderzoeken en sanering zoals gekend bij OVAM (meer info via OVAM, <http://services.ovam.be/geoloket>, bodem@ovam.be, T +32(0)15284284).

OVAM Dossier 2964

Bodemonderzoek

Zonevreemde constructies

De kandidaat-koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht dat het goed deels “zonevreemd” is aangezien het deels gelegen is in agrarisch gebied.

Ondergetekende notaris verwijst dienaangaande naar de artikelen 4.4.10 en volgende VCRO en naar de toelichting die de Vlaamse overheid heeft gegeven bij die bepalingen op de webpagina <https://omgeving.vlaanderen.be/zonevreemd-startpagina>.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze tekoopstelling niet valt onder het toepassingsgebied van het voorkoopprecht 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).

Het perceel voorwerp van deze akte is wel gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald **bijzonder gebied met voorkoopprecht**.

Indien de koper verklaart geen BEVOORRECHTE KOPER te zijn met name de pachter of de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van één der mede-eigenaars en/of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen, noch zich te kunnen beroepen op het uitsluitingsgeval voorzien in artikel 85 § 1 derde lid 4° (“eerste aankoop”), zal het voorkoopprecht

aangeboden worden.

De titularissen van het voorkooprecht zullen door ondergetekende notaris tijdig op de hoogte worden gebracht van de verkoping.

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 het goed.

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 **1)** dat een risicoground 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)** dat 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), heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van deze akte een risico-inrichting gevestigd was.

De verkopers verklaren dat voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet en het VLAREBO als volgt:

- dat het laatste conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek dateert van 1 december 1996;
- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden op het betrokken perceel;
- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek er zich geen ruimtelijke wijziging van het betrokken perceel heeft plaatsgehad;
- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek er geen wijziging van de bestemming van het betrokken perceel heeft

plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;

- dat sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval heeft plaatsgehad.

Door de OVAM werd voor het goed (per kadastraal perceel) een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM 20210886560 voor perceel 559L2 P0000 en kenmerk OVAM 20210888468 voor perceel 559K2 P0000.

De inhoud van gemelde attesten afgeleverd op 17 september 2021 luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 01.12.1996, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.12.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodem- en Grondwateronderzoek op het Terrein van Dick Robert, Zandvoordestraat 139, Zwijnaarde

AUTEUR: Esher BV

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, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-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.

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle verplichtingen werden nageleefd die door het bodemdecreet met betrekking tot het

verlijden van notariële akten worden opgelegd.

Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 (CIW) en de Wet betreffende de verzekeringen – De Watertoets

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone zoals bedoeld in de Codex integraal waterbeleid en evenmin in een risicozone voor overstromingen, zoals bedoeld in de Wet betreffende de verzekeringen.

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 houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

Bosdecreet

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.

Attesten - certificaten

Particuliere stookolietank

Teneinde geen dubbele kosten te maken, zal ondergetekende notaris maar de opdracht geven aan een erkende firma om de aanwezige stookolietanks te onderwerpen aan een controle, op kosten van de massa, indien er hem uiterlijk binnen de maand van de betekening van onderhavige verkoopvoorwaarden geen geldig attest van controle door één van partijen wordt voorgelegd.

De koper zal een kopie van het conformiteitsattest van de stookolietank ontvangen.

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.

Ondergetekende notaris heeft geen kennis gekregen van het bestaan van een postinterventiedossier.

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.

De koper zal er zijn eigen zaak moeten van maken bij latere werkzaamheden.

Elektrische installatie

Er kon voorafgaand aan de opmaak van tegenwoordige verkoopsvoorwaarden nog geen controleonderzoek uitgevoerd worden.

Teneinde geen dubbele of nodeloze kosten te maken, zal ondergetekende notaris maar de opdracht geven aan een erkend organisme om de installatie te onderwerpen aan een controle, op kosten van de massa, indien er hem uiterlijk binnen de maand van de betekening van onderhavige verkoopsvoorwaarden geen geldig attest van controle door één van partijen wordt voorgelegd.

De gegevens van het controleonderzoek zullen in het proces-verbaal van toewijs vermeld worden en kopie van het proces-verbaal zal aan de kandidaat kopers medegedeeld worden. Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

De kandidaat-kopers worden er op gewezen dat bij afkeuring van een installatie daterend van na 1 oktober 1981 in de zin van artikel 270 van het Reglement er een nieuwe keuring dient plaats te vinden binnen het jaar na de eerste keuring en dat bij afkeuring van een installatie van voor 1 oktober 1981 in de zin van artikel 276bis van het Reglement er een herkeuring dient te gebeuren binnen de achttien maanden na de definitieve toewijs.

De woning en werkplaats worden verkocht met de bestaande installaties en het komt de koper toe om in voorkomend geval van afkeuring van de installatie de noodzakelijke aanpassingswerken uit te voeren.

Energieprestatiecertificaat (EPB-Decreet 22/12/2006)

Er werd op heden nog geen energieprestatiecertificaat aan ondergetekende notaris voorgelegd.

Teneinde geen dubbele kosten te maken, zal ondergetekende notaris maar de opdracht geven aan een erkend energiedeskundige om een energieprestatiecertificaat op te maken, op kosten van de massa, indien er hem uiterlijk binnen de maand van de betekening van onderhavige verkoopsvoorwaarden geen geldig energieprestatiecertificaat door één van partijen wordt voorgelegd.

De gegevens van het energieprestatiecertificaat zullen in de publiciteit en het proces-verbaal van toewijzing vermeld worden en kopie van het certificaat zal aan de kandidaat-kopers medegedeeld worden. Het origineel van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2.

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

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere 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.

Vorrang 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 bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 mededelen 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 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 bieder 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 1251-2° 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 verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 877 BW).

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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen

boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Twaalf komma nul vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en

met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijftachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

functie van het dossier.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25.

Niet van toepassing

Artikel 25bis.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

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 van rechtswege plaats, 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.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de

notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop,

zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

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

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

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

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

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

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

Waarvan akte

Opgemaakt te Gent datum als ten hoofde.

En ik, notaris, heb getekend.