

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE OPENBARE VERKOOP
OP WWW.BIDDIT.BE

In het jaar **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**,
op **VIJF SEPTEMBER**,

ga ik, **SARA CASSIMAN**, geassocieerd notaris in de besloten vennootschap "NOTARIAAT DRONGEN, geassocieerde notarissen", met zetel te 9031 Gent (2de kanton), Antoon Catriestraat 18/A, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op www.biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van:

(...)

In overeenstemming met hetgeen hierboven werd bepaald zal de openbare verkoop plaatsvinden. Na de definitieve toewijs zal ondergetekende notaris overgaan tot de opmaak van het proces-verbaal van rangregeling.

Deze verkoopsvoorwaarden bevattende de volgende delen:

- A.** De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B.** De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C.** De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D.** De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Het notariskantoor is voor verdere informatie en inzage van documenten bereikbaar op onderstaande gegevens :

- Naam kantoor: **NOTARIAAT DRONGEN**, geassocieerde notarissen
- Adres: 9031 Gent, Antoon Catriestraat 18/A
- Telefoonnummer: 09/216.65.10 (**algemeen**)
09/216.65.14 (**dossierbeheerder**)
- E-mail: sophie@notariaat-drongen.be
- Website: www.notariaat-drongen.be
- Referentie dossier: 2231238/SB

Het kantoor is bereikbaar van **09u00 tot 12u30** en van **13u00 tot 17u00**, met uitzondering van vrijdagnamiddag. **Het kantoor is vrijdagnamiddag gesloten.**

Opmerking inzake verklaringen door verkopers

Alle verklaringen afgelegd vanwege de verkopers worden afgelegd in hun hoedanigheid van curator en onder voorbehoud van de ter beschikking gestelde informatie van de gefailleerde/eigenaar.

Beschrijving van de goederen

STAD GENT, zevenentwintigste afdeling – DRONGEN, eerste afdeling

1/ LOT 1

Een handelshuis volgens kadaster, woonhuis volgens titel, met aanhorigheden, op en met de grond, gelegen **Vierhekkensstraat 11**, gekadastreerd volgens titel sectie B nummer 309/T, voor een oppervlakte van zes are tien centiare (06a 10ca), en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 0309TP0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : duizend honderdvijfenzestig euro (€ 1.165,00).

2/ LOT 2

Een handelshuis volgens kadaster, woonhuis volgens titel, met aanhorigheden, op en met de grond, gelegen **Vierhekkensstraat 13**, gekadastreerd volgens titel sectie B nummer 0309W, voor een oppervlakte van één are dertig centiare (01a 30ca), en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 0309WP0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : vijfhonderddrieëntwintig euro (€ 523,00).

3/ LOT 3

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met de grond, gelegen **Abdijmolenstraat 20**, gekadastreerd volgens titel sectie C nummer 469/A, voor een oppervlakte van één are vijftig centiare (01a 50ca), en volgens recent kadastraal uittreksel **sectie C nummer 0469F2P0000**, voor een oppervlakte van één are tweeënveertig centiare (01a 42ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : vijfhonderddrieëndertig euro (€ 533,00).

Betreffende het verschil tussen oppervlakte volgens titel en oppervlakte volgens kadaster heeft de Patrimoniumdocumentatie bij e-mailbericht van 21 augustus 2024 het volgende meegedeeld: "De oppervlakte van het perceel in betrefft werd aangepast in 1988 ingevolge een vereniging met de openbare weg van 8Ca."

Hierna (samen) genoemd "**het/de goed(eren)**", of respectievelijk "**LOT 1**", "**LOT 2**" en "**LOT 3**".

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

1/ LOT 1

(...)

2/ LOT 2

(...)

3/ LOT 3

(...)

De kandidaat-koper zal zich moeten tevreden stellen met deze oorsprong van eigendom en zal geen enkele andere titel mogen eisen dan een afschrift van deze akte.

Hypothecaire toestand

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- voor **LOT 1**:

TWEEHONDERDNEGENENZESTIGDUIZEND NEGENHONDERD EURO (€ 269.900,00);

- voor **LOT 2:**

HONDERDVIERENVEERTIGDUIZEND NEGENHONDERD EURO (€ 144.900,00);

- voor **LOT 3:**

TWEEHONDERDNEGENENNEGENTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 299.500,00).

De **kosten** van de openbare verkoop worden vastgesteld zoals hierna uitvoerig omschreven in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 15 oktober 2024 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 23 oktober 2024 om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 5 november 2024 om 10u30**.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de toewijzing **niet** zal plaatsvinden onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. **De kandidaat-koper wordt uitdrukkelijk aangeraden zich desbetreffende tijdig te informeren bij zijn bank, alsook tijdig ondergetekende notaris en/of een notaris naar zijn keuze in te lichten.**

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-koper op eigen risico kunnen bezocht worden:

Voor wat betreft lot 3

- elke donderdag 19 en 26 september, en 03 oktober 2024 van 19.30 uur tot en met 20.30 uur, en,
- elke zaterdag 21 en 28 september, en 05 oktober 2024 van 09.00 uur tot en met 11.00 uur.

Voor wat betreft lot 1 en 2

- elke donderdag 19 en 26 september, en 03 oktober 2024 van 18u tot en met 19 uur, en,
- elke zaterdag 21 en 28 september, en 05 oktober 2024 van 14u30 tot en met 15u30

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Gelet op de actuele staat van het LOT 1 en LOT 2 (Vierhekkensstraat 11 en 13) mogen deze goederen enkel op het gelijkvloers betreden worden, op eigen risico en eigen verantwoordelijkheid. De boven- en eventuele kelder verdieping mogen NIET betreden worden.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Met betrekking tot de verkochte goederen:

- wat betreft **LOT 1** en **LOT 2**: de verkoper verklaart dat deze goederen niet verhuurd of verpacht zijn en dat deze vrij van gebruik zijn;
- wat betreft **LOT 3**: de verkoper verklaart dit goed persoonlijk te betrekken en te bewonen.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De koper zal, indien nodig, overeenkomstig artikel 18 van de algemene verkoopsvoorwaarden, persoonlijk en op eigen kosten moeten instaan voor de ontruiming van het onroerend goed en de eventuele uitdrijving van de verkoper.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst ondergetekende notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, zoals gekend, met alle eventueel aanwezige roerende goederen en/of grof vuil, welke de koper op eigen kosten en risico dient te verwijderen, 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 erf dienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Bij verkopen op rechterlijk gezag kan de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet worden

ingesteld, evenmin de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

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.

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.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

• Wat betreft **LOT 1**:

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden, zoals blijkt uit voorschreven akte verleden voor notaris Eric Van den Berghe, destijds te Gent, op 30 september 1996, hierna letterlijk weergegeven:

"1. De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed recht van uitweg, over- en doorgang naar de straat heeft over het aanpalend erf langs de bestaande poort.

2. De verkoper sub 1B, en zijn echtgenote, mevrouw Bekaert Rita Alma Achiel, zonder beroep, geboren te Oostakker, op vijftiendecember negentienhonderd vijfenveertig, wonende te 9031 Gent-Drongen, Vierhekenstraat 11, samen eigenaar van het eigendom gelegen naast het eigendom bij deze verkocht, namelijk Vierhekenstraat 13, kadastraal bekend onder de sectie B nummer 309/W, verbinden zich ertoe, voor het geval zij zouden besluiten het eigendom gelegen in de Vierhekenstraat 13 te verkopen, de voorkeur te geven aan de kopers in deze."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

• Wat betreft **LOT 2**:

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden, zoals blijkt uit voorschreven akte verleden voor notaris Christof Gheeraert, destijds te Gent, Drongen, op 16 augustus 2011, hierna letterlijk weergegeven:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID

De kopers zullen alle erfdienstbaarheden met betrekking tot het voorschreven onroerend goed moeten eerbiedigen. Zij hebben het recht

zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige erfdienstbaarheden te doen eerbiedigen, evenwel op eigen kosten en risico en zonder de tussenkomst van de verkopers te kunnen eisen.

De verkopers verklaren enkel kennis te hebben van volgende erfdienstbaarheden, vermeld in de titel van eigendom van de woning gelegen te Drongen, Vierhekenstraat 11 en die paalt aan de huidig verkochte woning en die toebehoort aan de kopers op heden, zijnde de heer en mevrouw Van de Velde - Maes, ingevolge aankoopakte verleden voor notaris van den Berghe Eric, destijds te Gent, op 30/09/1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 22/10/1996, boek 5358, nummer 5.

Deze titel van eigendom vermeldt volgende clausule:

“de verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed recht van uitweg, over- en doorgang naar de straat heeft over het aanpalend erf langs de bestaande poort”.

De kopers worden in de plaats gesteld van de verkopers voor alle rechten en verplichtingen die uit deze bepalingen voortvloeien, voor zover deze nog van toepassing zijn.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De partijen zijn bij wijze van kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid het volgende overeengekomen:

Het alhier het verkochte onroerend goed en de aanpalende eigendom gelegen te Drongen, Vierhekenstraat nummer 11 (zijnde het perceel gelegen sectie B, nummer 309/T) dat toebehoort aan de huidige kopers, hierna samen het lijdend erf genoemd, worden belast met volgende erfdienstbaarheid:

Ingeval de nieuwe eigenaars de bestemming van het pand wensen te wijzigen, mogen zij dit enkel doen voor de uitbating van een restaurant. Het is in ieder geval verboden om er een bar, discotheek, snackbar, feestzaal of andere hinderlijke inrichting in te vestigen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder en mogen enkel gebruik maken van lichte achtergrondmuziek. Ze dienen hiervoor een maximale geluidsisolatie te voorzien in het lijdend erf.

De keuken van het restaurant zal geplaatst worden aan de kant waar de woning gelegen te Drongen, Vierhekenstraat 15A (zijnde het perceel gelegen sectie B, nummer 312/B) zich bevindt, zodat er zo weinig mogelijk geluidsoverlast zal zijn voor het aanpalend perceel.

Het is in ieder geval verboden om op het lijdend erf (zijnde dus het alhier verkochte goed en de aanpalende eigendom gelegen te Drongen, Vierhekenstraat 11) een terras te vestigen.

De eigenaars moeten de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiënische- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen geen andere motoren dan degene die strikt noodzakelijk zijn. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

De eigenaars dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie.”

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer

rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

- Wat betreft **LOT 3**:

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdiensbaarheden, zoals blijkt uit voorschreven akte verleden voor notaris Jan Gheeraert, destijds te Gent, Drongen, op 13 november 1986, hierna letterlijk weergegeven:

*"**BIJZONDERE BESPREKINGEN.***

De in de oorsprong van eigendom vermelde akte, verleden voor notaris Joseph Van der Auwermeulen te Zomergem op dertien augustus negentienhonderd zeventwintig, bevat de volgende bepalingen, alhier letterlijk overgenomen: "al de muren van den bouw zijn gemeene muren en den waterput is gemeen tusschen den verkochten eigendom en de twee achtereenvolgende huizen beide aan de verkoopers toebehoorende of toebehoord hebbende en waarvan het eerste aan den oostkant van den hier verkochten eigendom paalt. De koper zal onvergeld en ten eeuwigen dage uitweg hebben tot aan de straat, gekend als weg nummer vijf en dit op eene breedte van een meter vijftig centimeters op het noordeinde van de negen achtereenvolgende huizen ook toebehoorende of toebehoord hebbende aan de verkoopers en waarvan het eerste paalt aan den oostkant van den verkochte eigendom." De kopers zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de voormelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Hypothecaire toestand

De goederen worden 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.

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. Vanaf dit ogenblik moet de

koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten.

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Administratieve bepalingen

Alle nagemelde attesten, certificaten en stukken zullen deel uitmaken van een informatiebundel, welke via het kantoor van de ondergetekende notaris vóór het sluiten van de biedingen ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-koper.

De uiteindelijke koper zal in het bezit worden gesteld van de originelen van deze attesten, certificaten en stukken bij de volledige betaling van de koopsom en de kosten.

1. Ruimtelijke ordening

Algemeen

De ondergetekende notaris informeert dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO") mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Er wordt géén enkele waarborg gegeven dat voorschreven goederen met de vereiste vergunningen werden gebouwd en dat de huidige bestemming(en) behoorlijk is/zijn vergund.

De kandidaat-koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het belang om :

- zich persoonlijk te informeren bij de dienst stedenbouw van de Stad Gent omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven goed(eren);
- persoonlijk na te gaan of het/de voorschreven goed(eren) overeenstemt/overeenstemmen met de afgeleverde vergunning(en);
- de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad Gent, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of

aan het/de goed(eren) in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundig uittreksel – vastgoedinformatie

De ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit de door de stad Gent afgeleverde vastgoedinlichtingen van 19 februari 2024, het hypothecair getuigschrift en de eventuele verklaringen van de verkoper, dat :

- voor de goederen volgende bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning is uitgereikt:
 - wat betreft **LOT 1**:
 - een vergunning verleend op 11 mei 1981 voor “verbouw eengezinswoning”, met gemeentelijk dossiernummer “1981/341(1981/10038)”;
 - een vergunning verleend op 13 mei 1970 voor “verbouw eengezinswoning”, met gemeentelijk dossiernummer “1970 DR 062”;
 - wat betreft **LOT 2**:
 - er werden geen vergunningen gemeld;
 - wat betreft **LOT 3**:
 - een vergunning verleend op 12 september 2013 voor “verbouw eengezinswoning”, met gemeentelijk dossiernummer “2013/10078”.
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het plannenregister “**woongebieden**” is, volgens het (origineel) gewestplan Gentse en Kanaalzone van 14 september 1977;
- de goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- er op de goederen geen voorkeurecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- voor de goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Bijkomende inlichtingen

Verder maken voormelde stedenbouwkundige uittreksels melding van het volgende:

- wat betreft **LOT 1**: dat het goed in het vergunningenregister is opgenomen als “**vergund geacht**” omdat het werd opgericht vóór 22 april 1962 en dat het dus overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 VCRO onder het onweerlegbaar vermoeden van vergunning valt (Functie: **Handel horeca en diensten** – datum opname beslissing: 15 januari 2011 – dossiernummer 27/268);
- wat betreft **LOT 2**: dat het goed in het vergunningenregister is opgenomen als “**vergund geacht**” omdat het werd opgericht vóór 22 april 1962 en dat het dus overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 VCRO onder het onweerlegbaar vermoeden van vergunning valt (Functie: **Handel horeca en diensten** – datum opname beslissing: 30 juni 2011 – dossiernummer 27/364);
- wat betreft **LOT 3**: dat het goed in het vergunningenregister is opgenomen als “**vergund geacht**” omdat het werd opgericht vóór 22 april 1962 en dat het dus overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 VCRO onder het onweerlegbaar

vermoeden van vergunning valt (Functie: **Wonen** – datum opname beslissing: 30 juni 2011 – dossiernummer 27/594).

Betekening van de eenvoudige splitsing (art. 5.2.2 VCRO)

Aangezien LOT 1 en LOT 2 hierbij als afzonderlijke loten te koop worden aangeboden, en er niet met zekerheid kan worden gesteld of deze loten dan wel afzonderlijk of samen zullen worden aangekocht, dient voor de verdeling van deze loten artikel 5.2.2 VCRO te worden nageleefd.

Voor de verdeling van LOT 1 en LOT 2 werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven. Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op de onroerende goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De ondergetekende notaris heeft het plan van de verdeling, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 10 april 2024.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent merkte daarbij het volgende op:

"(...) In antwoord op uw brief waarin u meldt dat de percelen gelegen Vierhekkensstraat 11-13, 9031 Gent - Drongen (kadastraal bekend als: 27de afdeling, sectie B, nrs. 309T en W) zullen worden verdeeld, delen wij u volgende gegevens mee:

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een gewestelijk RUP.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977). De percelen liggen in de bestemmingszone woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een BPA.

De percelen liggen niet binnen een goedgekeurde verkaveling.

De percelen liggen niet langs een gewestweg.

De in deze brief vermelde gegevens moeten in de akte worden vermeld. In de akte moet tevens vermeld worden dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). (...)"

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

1. Bodemtoestand

Algemeen

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat de grond van de voorschreven goederen **geen risicoground** is, zoals bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet van 27 oktober 2006 (hierna "het Bodemdecreet").

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering, opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Vergunningen en/of inrichtingen

De voormelde vastgoedinlichtingen maken melding van volgende vergunningen en/of inrichtingen:

- wat betreft **LOT 1**: een vergunning verleend op 27 april 1995 voor "exploiteren van een beenhouwerij met werkplaats", dossiernummer "2612/E/1", inrichtingsnummer "2612";
- wat betreft **LOT 2** en **LOT 3** : er werden geen vergunningen en/of inrichtingen gemeld.

Bodemattest

De OVAM heeft voor elk van voorschreven goederen een bodemattest afgeleverd op 30 maart 2022 (**LOT 1** en **LOT 2**) en 27 maart 2024 (**LOT 3**).

De inhoud van dit bodemattest luidt letterlijk als volgt:

"(...) 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. (...)"

Uit voormelde eigendomstitels blijkt eveneens geen bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de (kandidaat-)koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII : overdrachten" van het Bodemdecreet werden toegepast.

De ondergetekende notaris wijst de (kandidaat-)koper er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

2. Natuurlijk milieu en natuurbehoud

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat de goederen niet gelegen zijn binnen:

- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);

- een natuurreservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groenen bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groenen bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

3. Vlaamse Codex Wonen

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat :

- aan de goederen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- de goederen niet zijn opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen of gebouwen;
- het **LOT 1** en **LOT 2 gelegen zijn** in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied, en dat het **LOT 3 niet gelegen is** in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Uit een informatieve vraag gesteld bij het e-voorkooploket op 22 maart 2024 en 25 juli 2024 blijkt eveneens dat **voor het LOT 1 en LOT 2 het voorkeepsrecht Vlaamse Codex Wonen van 2021 (RVV Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied) van toepassing is.**

Er geldt een **opschortende voorwaarde** betreffende het niet uitoefenen van gezegd recht van voorkoop.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig artikelen 14 en 14/2 van het Decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten, minstens dertig (30) dagen vóór de start van de biedingsperiode het e-voorkooploket inlichten, dat de kennisgeving bezorgt aan de begunstigen, te weten: 1) Thuis punt Gent, 2) Vlaams Woningfonds, en 3) Stad Gent.

Na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing bezorgt ondergetekende notaris het aanbod aan het e-voorkooploket, dat het aanbod bezorgt aan de begunstigen. Als de begunstigen het aanbod aanvaarden en aldus hun recht van voorkoop willen uitoefenen, dienen zij het e-voorkooploket op de hoogte te brengen uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

4. Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat de goederen niet opgenomen zijn in de inventaris van verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

5. Kwaliteitsbewaking – Raadpleging register herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende 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 de

voorschreven goederen.

6. Onroerend erfgoed

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat de goederen:

- noch voorlopig, noch definitief als monument beschermd zijn ;
- geen deel uitmaken van een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht;
- geen deel uitmaken van een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap;
- geen deel uitmaken van een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
- niet opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- niet opgenomen zijn in landschapsatlas;
- niet opgenomen zijn in de inventaris van de archeologische zones;
- niet opgenomen zijn in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

7. Overstromingsgebieden – Watertoets

Voor de toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid en de Wet betreffende de Verzekeringen vermeldt de ondergetekende notaris op basis van de beschikbare gegevens dat voorschreven goederen:

- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

Op basis van een opzoeking verricht op 22 maart 2024 op de website www.waterinfo.be/informatieplicht, blijkt dat:

- de grond een P(erceel)-score A heeft, zijnde geen overstroming gemodelleerd;
- de aanwezige gebouwen een G(ebouw)-score A hebben, zijnde geen overstroming gemodelleerd.

8. Havendecreet

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat voorschreven goederen niet gelegen zijn binnen een havengebied.

9. Duinendecreet

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

10. Bosdecreet

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat voorschreven goederen geen bos zijn in de zin van het Bosdecreet.

11. Onteigeningen – Rooilijnen

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat voorschreven goederen niet opgenomen zijn in een onteigeningsplan noch in een rooilijnplan.

12. Ondergrondse Leidingen – Informatiemeldpunt Kabels En Leidingen

De (kandidaat-)koper zal door ondergetekende notaris worden gewezen op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel.

13. Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

Er bestaat geen verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 01 juli 2018.

14. Pandregister

Overeenkomstig de Pandwet van 11 juli 2013, blijkt uit consultatie van het pandregister dat :

- er zich in of op de goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin in de goederen goederen werden geïncorporeerd die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

15. Postinterventiedossier

Er is geen postinterventiedossier voorhanden.

16. Keuring van de elektrische installatie

- wat betreft **LOT 1:**

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 30 mei 2024 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de authentieke akte van eigendomsoverdracht zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de authentieke akte van eigendomsoverdracht mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De uiteindelijke koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

- wat betreft **LOT 2:**

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 30 mei 2024 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de authentieke akte van eigendomsoverdracht zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de authentieke akte van eigendomsoverdracht mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De uiteindelijke koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

- wat betreft **LOT 3**:

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat het goed een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 08 september 2019, hierna "het Reglement", waarvan de elektrische installatie dateert van na 01 oktober 1981.

Bij proces-verbaal van 01 juli 2024 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Een nieuw controlebezoek moet worden verricht door hetzelfde erkend organisme, om na te gaan of de inbreuken verdwenen zijn, en dit binnen de termijn van één jaar, te weten uiterlijk op 01 juli 2025.

Indien tijdens dit tweede bezoek wordt vastgesteld dat er nog inbreuken overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het verslag van het controlebezoek overmaken de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installaties.

- Algemeen:

De kandidaat-koper wordt verondersteld kennis te hebben genomen van een exemplaar van voormelde processen-verbaal door publicatie op www.biddit.be.

De werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen, dienen zonder vertraging te worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen dienen te worden getroffen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor personen of goederen.

De (kandidaat-)koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de uiteindelijke koper zullen aangerekend worden.

17. Energieprestatiecertificaat

Drie (3) geldige energieprestatiecertificaten werden opgemaakt:

- wat betreft **LOT 1**:

- daterend van : 13 juni 2024
- erkend energiedeskundige: (...)
- certificaatnummer: 20240613-0003281694-RES-1
- energielabel: **F**

- wat betreft **LOT 2**:

- daterend van: 13 juni 2024
- erkend energiedeskundige: (...)
- certificaatnummer 20240613-0003281701-RES-1
- energielabel: **F**

- wat betreft **LOT 3**:

- daterend van : 23 juli 2024
- erkend energiedeskundige: (...)
- certificaatnummer: 20240723-0003321827-RES-1
- energielabel: **D**

De kandidaat-koper wordt verondersteld kennis te hebben genomen van voormelde energieprestatiecertificaten door publicatie op www.biddit.be.

18. Renovatieverplichting

- Wat betreft **LOT 1** en **LOT 2**:

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De (kandidaat-)koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte eigendomsoverdracht het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.**

Indien de (kandidaat-)koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte van eigendomsoverdracht zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De (kandidaat-)koper wordt erop gewezen dat:

- de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting;
- een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte van eigendomsoverdracht de bestemming van het goed wijzigt;
- de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen;
- ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

• Wat betreft **LOT 3**:

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

Op voorlegging van de voormelde energieprestatiecertificaten blijkt dat het goed een EPC-score van D of beter heeft waardoor **geen renovatieplicht** ontstaat.

De (kandidaat-)koper verklaart te weten dat :

- de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts vervangen mogen worden voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden;
- ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden;
- de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen, zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 01 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Voor verdere informatie worden de (kandidaat-)kopers verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

19. Stookolietank

Uit de bekomen inlichtingen blijkt dat er zich in of op de voorschreven goederen noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt.

20. Asbest

Op de goederen bevinden zich één of meerdere constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen.

• wat betreft **LOT 1**:

Een asbestinventarisatetest werd op 18 juni 2024 opgesteld met unieke code UC 20240618-000054.000.

De samenvattende conclusie luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld

2 Asbestmaterialen 2 Beperkingen 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren".

- wat betreft **LOT 2:**

Een asbestinventarisatetest werd op 18 juni 2024 opgesteld met unieke code UC 20240618-000096.000.

De samenvattende conclusie luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld

5 Asbestmaterialen 2 Beperkingen 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren".

- wat betreft **LOT 3:**

Een asbestinventarisatetest werd op 25 juli 2024 opgesteld met unieke code UC 20240725-000028.000.

De samenvattende conclusie luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen 0 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

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren".

De (kandidaat-)koper wordt verondersteld kennis te hebben genomen van het bestaan en de inhoud van voormelde asbestinventarisatetesten door publicatie op www.biddit.be.

De kandidaat-koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat hij zijn eigen zaak dient te maken van het nemen van de maatregelen, het beheer en de verwijdering van eventuele asbestmaterialen.

21. Zonnepanelen

Niet van toepassing.

22. Rookmelders

De kandidaat-koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 01 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de 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.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen »), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen. Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

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 meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door

het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 bid.dit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. 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 verkoopvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (**21,10%**), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (**19,40%**), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (**18,30%**), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (**17,50%**), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (**16,85%**), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (**16,35%**), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (**15,05%**), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (**14,00%**), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (**13,90%**), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (**13,50%**), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig 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);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling 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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, 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, herverilen 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.

C. DE DEFINITIES

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

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

D. VOLMACHT

(...)

SLOTBEPALINGEN

BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van ieder van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de voorgelegde documenten van de burgerlijke stand en van de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het btw-nummer of rijksidentificatienummer van de partijen-rechtspersonen.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

RECHT OP GESCHRIFTEN

(WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte van ondergetekende notaris Sara Cassiman.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Gent, Drongen, op datum zoals voormeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.