

Eenvormige verkoopvoorwaarden

Online verkoop op biddit

Appartement te Gent,
Kortrijksesteenweg 469
akte de dato **08/11/2024**
EVdV/2240649

Op **ACHT NOVEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG** ga ik, Meester **David COTTENIE**, notaris met standplaats te Gent, derde kanton (Wondelgem), over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

(...)

HIERNA GENOEMD "de verkoper".

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariaat Wondelgem
Sint-Markoenstraat 45
9032 Gent (Wondelgem)
09/253.85.49

Els.VandeVelde@notariaatwondelgem.be

www.notariaatwondelgem.be

Beschrijving van het goed

STAD GENT 8° afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie FLORALIA", gelegen te Gent, Kortrijksesteenweg, nummers 457/509, volgens titel gekend sectie H, nummer 2/K, en volgens huidig kadaster sectie H, nummer 2K P0000 met een totale oppervlakte van vierhonderd zestig vierkante meter (460m²):

het appartement genummerd B/2 op de tweede verdieping, met huisnummer 469, omvattende :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, twee slaapkamers, keuken, badkamer met W.C., met kelder 25;
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd achtenzestig tienduizendsten (268/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zo en gelijk zelfde privatief gekadastreerd is met als adres:

- Kortrijksesteenweg 469 (A2/B/KB2), sectie H, perceelnummer 2K P0008, PRIVATIEF DEEL#, niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van negenhonderdeenenzestig euro (€ 961,00).

De beschrijving van het goed 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 verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, of de roerende elementen die bij de bezichtiging aangeduid worden als blijvend door bestemming.

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

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt voor gemeld pand **TWEEHONDERDDERTIGDUIZEND EURO (€ 230 000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 **maandag 9 december 2024 om 14.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 17 december 2024 om 14.00 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 **donderdag 19 december 2024 om 14.00 uur.**

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers op eigen risico kunnen bezocht worden na telefonische afspraak met het notariaat Wondelgem (09/253.85.49).

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het vrije gebruik en 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.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de 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, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

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 mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

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.

De verkoper verklaart **geen erfdienstbaarheden** te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **met uitzondering** van deze eventueel vermeld in de basisakte.

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.

Mede-eigendom

Statuten van het gebouw

De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom werd verleden voor Meester René Hoste, destijds notaris te Gent, op 29 augustus 1963, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 30 september 1963, boek 1948 nummer 10.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde statuten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigendom.

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van voormelde akte en reglement en van de eventuele beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Door deze koop worden de kopers in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die spruiten uit gemelde akte en beslissingen.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akte en beslissingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

De kopers verklaren te weten dat een exemplaar van de voormelde basisakte op het Bidditplatform wordt geplaatst. Van voormelde basisakte zullen de kopers bij hun eigendomstitel een kopie ontvangen, conform artikel 25 van de nieuwe notariswet.

Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn beide akten samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet.

Partijen bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden. Zelfde akten zijn integraal toegelicht.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen doordat deze inlichtingen op het Bidditplatform geplaatst zijn, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpeijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, §2,1° tot 4 BW (voorheen 577/11, § 2, 1° tot 4° van het Oud Burgerlijk Wetboek).

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings -en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij schrijven van 9 juli 2024, de syndicus, **Messens-Delmelle**, kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Kattestraat 62 b1, verzocht tot mededeling van in deze artikel vermelde inlichtingen.

De syndicus heeft deze brief beantwoord op 5 juli 2024. Kandidaat-kopers kunnen een afschrift van deze brief met bijlagen raadplegen op www.biddit.be.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek (voorheen 577-11 van het oud Burgerlijk Wetboek).

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de kopers vanaf de dag waarop zij gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

Tussen partijen wordt uitdrukkelijk bedongen dat de dag waarop de kopers het effectief gebruik hebben gelijkgesteld wordt met de ingenottreding, met name bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De kopers dragen het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen

ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft; De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkopers in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

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

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkopers.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94-11, paragrafen 1,2 en 3 BW (voorheen 577-11, paragrafen 1, 2 en 3 van het oud Burgerlijk Wetboek) zijn ten laste van de verkopers.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.94 - 11/1 BW (voorheen 577-11/1 van het oud Burgerlijk Wetboek), dat aan de instrumenterende notaris geen achterstallen op de lasten van de uittreedende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden, behoudens de eindafrekening dewelke nog dient te worden opgemaakt door de syndicus.

De verkopers dienen de kopers alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor heden waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

Verzekeringsspolissen

a) Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het bij deze verkochte goed, zijn de kopers in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten.

De kopers zullen verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag.

b) Indien geen collectieve verzekeringspolissen bestaan, verklaren de kopers te weten dat de eventueel bestaande verzekeringen tegen brand en andere gevaren van rechtswege eindigen drie maanden na de datum van de authentieke akte, en zelfs vroeger kunnen eindigen door het verstrijken van de duur of om andere redenen. De kopers verklaren reeds het nodige te hebben gedaan voor het afsluiten van een verzekering van het verkochte goed, en is ervan op de hoogte dat de verkopers hun eventueel bestaande verzekering opzeggen. De kopers doen uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de verkopers.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

A) ALGEMEEN

1) De kopende partij zal zich moeten schikken naar alle decreten, verordeningen of andere reglementaire bepalingen op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, zonder voor verlies of voor de onmogelijkheid van de kopende partij de voorziene bestemming aan deze grond te geven, voor de weigering van bouwtoelating of voor bezwarende voorwaarden enig verhaal tegen de verkopende partij te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren;

2) Wat betreft de niet-bebouwde delen van beschreven onroerende goederen verklaart de verkopende partij dat geen waarborg kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om hierop te bouwen, de notaris wijst de kopende partij er op dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting mag worden opgericht op beschreven onroerende goederen zolang hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

3) De verkopende partij verklaart dat er tot op heden geen geschillen die betrekking hebben op de goederen, bestaan met om het even wie.

4) De verkopende partij verklaart, voor zover zij zelf bouw-, verbouwing- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan deze goederen of enige andere handeling of activiteit

waarvoor een vergunning vereist is, dat zij hiervoor de nodige vergunningen heeft bekomen, en verklaart dat voor zover haar bekend, deze goederen op heden het voorwerp niet uitmaken van enig bouwmisdrijf.

B) VERMELDINGEN INGEVOLGE DE INFORMATIEPLICHT IN DE VLAAMSE CODEX
RUIMTELIJKE ORDENING.

GEMEENTE MET PLANNEN EN VERGUNNINGENREGISTER

De minuuthoudende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit het na vermeld stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het goed volgende **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** zijn afgegeven, namelijk:

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: de aanvraag omvat de regularisatie voor een wijziging aan de voorgevel ten overstaande van de vergunde gevel (wijziging vergunning nr. 2001/288 van 18 oktober 2001)

Referentie: 44021_2004_37135

Gemeentelijk dossiernummer: 2004/779

Aard aanvraag: Verbouw kantoren

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 27/01/2005

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: het plaatsen van een deuropening in een appartementsgebouw tussen een privatieve garage en de gemeenschappelijke inkomhal

Referentie: 44021_2012_209728

Gemeentelijk dossiernummer: 2012/46

Aard aanvraag: Verbouw meergezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 30/03/2012

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: het oprichten van een gebouw met 28 appartementen en een benzinstation op de benedenverdieping, na het slopen van zes huizen

Referentie: 44021_2010_132447

Gemeentelijk dossiernummer: Litt. K-31-62

Aard aanvraag: Nieuw handel

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 22/09/1962

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester
schepenen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: de regularisatie voor wijziging gevel ten
overstaande van de vergunde gevel (wijziging vergunning
nr. 2001/288 van 18 oktober 2001)

Referentie: 44021_2003_8875

Gemeentelijk dossiernummer: 2003/637

Aard aanvraag: Verbouw kantoren

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 23/10/2003

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester
schepenen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: de verbouwing van een benzinstation met
woongelegenheden tot kantoorruimte

Referentie: 44021_2002_2725

Gemeentelijk dossiernummer: 2001/288

Aard aanvraag: Verbouw handel

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 18/10/2001

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester
schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 8/22

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Datum beslissing: 15/01/2011

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester
schepenen

Beschrijving:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van
het goed volgens het **plannenregister** is: woongebied met
cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens
het origineel gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' de dato 14
september 1977;

Dat voor het goed een Gewestelijk Ruimtelijk
Uitvoeringsplan van toepassing is, namelijk Afbakening
grootstedelijk gebied Gent, datum beslissing: 16 december
2005;

3° dat volgens het hypothecair getuigschrift evenals
volgens de verklaring van de verkopende partij het

onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht zoals voorzien in artikel 2.4.1 van de codex of 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 van toepassing is;

6° dat de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

C) SPECIFIEK:

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent heeft bij haar schrijven van 25 juni 2024 aan ondergetekende notaris verder onder meer nog het volgende meegedeeld aangaande het voorschreven onroerend goed:

Vergunningstoestand

Beschrijving: Voor het adres Kortrijksesteenweg 457: Onze Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu beschouwt de kantoorfunctie als rechtmatig tot stand gekomen.

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/06/2024)

Vergunningstoestand

Voor het adres Kortrijksesteenweg 507: Er is een vergunning voor 2 appartementen maar nooit uitgevoerd, de huidige situatie van 1 ruim appartement dateert van 1961 of kort daarna. We moeten de huidige toestand dus als rechtmatig tot stand gekomen situatie beschouwen. Een opdeling, zoals destijds in 1961 vergund kan dus enkel wanneer daarvoor een nieuwe vergunning kan bekomen worden.

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 25/06/2024)

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopende partij op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarin de vergunningsplichtige handelingen omschreven staan.

D) ROOILIJN - ONTEIGENING

De verkoper verklaart:

- dat het goed **niet** gelegen is in een rooilijnplan en dat het goed zelf **niet** getroffen wordt door een rooilijn.

- dat hem tot op heden ook geen enkel **onteigeningsbesluit** werd betekend noch in het vooruitzicht gesteld.

E) HEFFINGSPLICHT

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige heffingsplicht, zoals vermeld in artikel 2.6.8. Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

F) INFORMATIEPLICHT KOPENDE PARTIJ

Tevens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór de definitieve toewijs bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De notaris wijst de kandidaat-koper er op dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- 1) deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende onroerend goed;
- 2) dat het betreffende onroerend goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- 3) dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en
- 4) dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

De notaris verklaart een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel van de stad Gent van **25 juni 2024** ter beschikking te zullen stellen aan kandidaat-kopers op www.biddit.be.

- Register leegstand, ongeschikt, onbewoonbaar, verwaarloosd - woningkwaliteitsbewaking

a) De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen:

- in de gewestelijke Inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- in de gemeentelijke Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- in de gemeentelijke Inventaris van leegstaande woningen en gebouwen;
- in de gewestelijke Inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

b) *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.

- Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed is opgenomen in de UNESCO werelderfgoed bufferzone: Belfort, Lakenhal en Mammelokker: buffer maar niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

De verkoper verklaart dat het goed niet beschermd is. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- Voorkooprechten

A) Vlaamse Codex Wonen

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben dat beschreven onroerend goed valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

B) Natuurbehoud

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben dat beschreven onroerend goed valt onder toepassing van artikel 37, paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur niet van toepassing.

C) Vlaamse Waterweg

De verkopende partij verklaart dat het goed niet gelegen is binnen de door De Vlaamse Waterweg toegepaste perimeter rond een waterweg en/of een zeekanaal, en dat dit voorkooprecht niet van toepassing is.

D) Conventionele voorkooprechten en andere rechten

De verkopende partij verklaart dat beschreven goed met geen enkel conventioneel recht van voorkoop of voorkeur, optierecht, recht van wederinkoop of verbod van vervreemding is belast.

Partijen geven ons, notaris, uitdrukkelijk ontslag aangaande de gemelde rubrieken, verdere nadere opzoekingen te doen en verlenen ons uitdrukkelijk ontlasting op dit vlak.

- Bosdecreet

Nadat de werkende notaris partijen kennis heeft gegeven van de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990 en de ermee samenhangende verplichtingen, verklaart de verkoper dat het alhier verkochte goed geen bos is in de zin van het bosdecreet.

- Risicozone overstromingsgebied - waterparagraaf

De minuuthoudende notaris licht de kopende partij ervan in dat het onroerend goed:

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

- Overstromingsrapport

Ondergetekende notaris stelt het overstromingsrapport de dato 3 juli 2024 ter beschikking aan de kandidaat-kopers op www.biddit.be. Uit dit rapport blijkt het volgende:

- o Perceelscore of P-score is B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- o Gebouwscore of G-score is B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

Het overstromingsrapport dient enkel om de koper te informeren. De koper verklaart in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering naar aanleiding van de informatie die uit dit overstromingsrapport blijkt.

Specifieke overheidsreglementeringen

- Postinterventiedossier

Op vraag van de werkende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkopende partij ontkennend en bevestigt zij dat er aan beschreven onroerend goed sinds één mei tweeduizend en één **geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

- Stookolietank

De verkopende partij verklaart dat in het onroerend goed geen stookolietank aanwezig is.

- Elektrische installatie

De verkopende partij verklaart over het proces-verbaal over het onderzoek van de elektrische installatie opgemaakt door de VZW ACA de dato 11 oktober 2024 te beschikken.

Bij gemeld proces-verbaal werd vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd eenentachtig. Na afloop van een termijn van **achttien maand** vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kopende partij is verplicht haar identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopende partij behoudt echter de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kopende partij erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in voormeld Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij 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 hen zullen aangerekend worden.

- Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot de **privatieve delen** werd opgemaakt door energiedeskundige Annelies Crombez, met erkenningscode EP20385, gedateerd van **26 september 2024** met vermelding van unieke code 20240926-

0003382028-RES-1, met een berekend energieverbruik van **213 kWh/m² jaar** en **energielabel C**.

Een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot de **gemeenschappelijke delen** werd opgemaakt door energiedeskundige Dirk Bonne, met erkenningscode EP19018, gedateerd van **14 december 2021** met vermelding van unieke code 20211214-0002510020-GD-1.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen / residentiële gebouweenheid.

Het goed is een residentieel gebouw met een energieprestatieniveau label C, zodat de renovatieplicht niet van toepassing is.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

- Zonnepanelen - groenestroomcertificaten

Niet van toepassing

- Rookmelders

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt voor alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020.

Als een woning niet voldoet aan de rookmeldersverplichtingen, dan wordt ze in de regel als 'niet-conform' beschouwd. Als een verhuurder voor die woning een conformiteitsattest aanvraagt, zal hem dat worden geweigerd.

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met rookmelders of een branddetectiesysteem.

- Asbestinventarisattest

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.

De verkoper beschikt voor de **privatieve delen** over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240923-000535.000, uitgegeven op **23 september 2024**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig**.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen

De verkoper beschikt voor de **gemeenschappelijke delen** over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240618-000088.000, uitgegeven op **18 juni 2024**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig**.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen 1 Beperking 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 Asbestmaterialen dringend verwijderen

2 Asbestmaterialen verwijderen

2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De geldige exemplaren van de asbestinventarisatetesten worden ter beschikking gesteld van kandidaat-kopers op www.biddit.be.

- **Bodemdecreet**

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat volgende milieuvergunningen afgeleverd werden:

Milieuvergunning

Beschrijving: verder exploiteren van een elektriciteitscabine met transformator van 400 kVA (askarel) - cabine 8332 (rubriek 12.2.1.)

Dossiernummer: 2858/E/1

Inrichtingsnummer: 2858

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 18/01/1996

Vergunning procedure: Vlarem

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Milieuvergunning

Beschrijving: het verder exploiteren en het wijzigen van een service-station met het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.4.), een herstelwerkplaats voor motorvoertuigen (rubriek 15.2.), een ondergrondse opslag van 25.000 l benzine (15.000 liter loodvrij en 10.000 liter super - rubriek 17.3.4.2.), een ondergrondse opslag voor 20.000 l diesel (rubriek 17.3.6.1.b.), een opslagplaats voor 500 l smeerolie (rubriek 17.3.7.1.), 1 dubbele en 1 enkele verdeelpomp (rubriek 17.3.8.), oli

Dossiernummer: 1919/E/1

Inrichtingsnummer: 1919

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 26/04/1994

Vergunning procedure: Vlarem

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

Milieuvergunning

Beschrijving: het exploiteren van een ondergrondse, enkelwandige stookolietank van 15.000 l (rubriek 17.3.6.1.b.), het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.4.), een septische put (rubriek 3.7.1.) en stookinstallaties met een totaal warmtevermogen van 625 kW (rubriek 43.2.)

Dossiernummer: 2482/E/2

Inrichtingsnummer: 2482

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 02/02/1995

Vergunning procedure: Vlarem

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 24/06/2024)

- Bodemtoestand

De verkoper verklaart dat in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond, waarin de bij deze verkochte goederen een aandeel hebben, een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet, namelijk:

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.8.

Vlarebo code: Categorie b

Startdatum: 26/04/1994

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke stoffen' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het Vlarem : Opslagplaatsen voor milieugevaarlijke stoffen, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een opslagcapaciteit van: (2 st)

Referentie vergunning: 1919/E/1

Rubrieknummer: 15.2.

Vlarebo code: Categorie a

Startdatum: 26/04/1994

Omschrijving: Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen. Werkplaatsen voor het herstellen van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) andere dan bedoeld in rubriek 15.3 (1 st)

Referentie vergunning: 1919/E/1

Rubrieknummer: 17.3.4.2°

Vlarebo code: Categorie b

Startdatum: 26/04/1994

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen. Niet onder 17.2 en 17.4 vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. Opslagplaatsen voor zeer licht ontvlambare en

licht ontvlambare vloeistoffen, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van: meer dan 500l tot en met 30.000l

Referentie vergunning: 1919/E/1

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.9.3°

Vlarebo code: Categorie b

Startdatum: 14/02/1964

Einddatum: 31/12/1998

Omschrijving: 17.3.9.3° - overige inrichtingen

Referentie vergunning: 199500120

Rubrieknummer: 15.2.

Vlarebo code: Categorie a

Startdatum: 14/02/1964

Einddatum: 31/12/1998

Omschrijving: 15.2. - Werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden), andere dan deze bedoeld in rubriek 15.3 en 15.5

Referentie vergunning: 199500120

Rubrieknummer: 17.3.6.3°b)

Vlarebo code: Categorie a

Startdatum: 14/02/1964

Einddatum: 31/12/1998

Omschrijving: 17.3.6.3°b) - meer dan 500 000 l bij uitsluitend bovengrondse opslag

Referentie vergunning: 199500120

Dit blijkt uit de inlichtingen afgeleverd door de stad Gent op 25 juni 2024.

Bijgevolg is het goed een risicogrond in de zin van het Bodemdecreet.

Het verkochte goed maakt een privaatieve kavel uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 BW/dat valt onder de toepassing van artikel 3.78 tot en met 3.83 BW.

Overeenkomstig artikel 30 van het Bodemdecreet verklaart de verkoper dat in het bij deze verkochte privaatieve deel geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat de aanwezige risico-inrichting in de gemeenschappelijke delen niet uitsluitend bestemd is of was voor dat privaatieve deel.

Bijgevolg moet geen oriënterend bodemonderzoek of verdere onderzoeken worden uitgevoerd.

Ondergetekende notaris legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op beschreven onroerend goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op **28 juni 2024**. De inhoud van dit bodemattest 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 risicogrund.

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 19.03.2018, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.03.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Conformiteitsaanvraag Bodemonderzoek Kuwait Petroleum, Fortlaan 1 te 9000 Gent + Aanvulling (Dd.30.10.1997)

AUTEUR: Geosan NV

DATUM: 18.11.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Kuwait Petroleum Belgium NV te Gent (P981041) Fortlaan 1, 9000 Gent

AUTEUR: Gerling Consulting Group Europe NV

DATUM: 19.03.2018

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek met betrekking tot onroerend goed dat valt onder stelsel van medeïgendom - uitgevoerd op kavel BU.GV/L/K-G en de gemeenschappelijke delen -voormalige tankstation van Kuwait Petroleum Belgium NV - Fortlaan 1 te 9000 Gent

AUTEUR: Universoil BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

Voor zover deze verklaring door de verkoper ter goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper niet tot vrijwaring zijn gehouden.

De notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen 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 als eigenaar 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.

Geen opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de toewijzing niet kan gebeuren onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidbit.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 bidbit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

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 verkoopvoorwaarden 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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.

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 Wetboekartikel).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de 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 vijfennegentig 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);
- 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

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

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen 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 - 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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere 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.

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 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.

Bevestiging identiteit.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaats op basis van officiële stukken door de hypotheekwet vereist;
- voor de rechtspersoon: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Opgesteld te Gent, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verzoekende partij, vertegenwoordigd als gezegd met mij, notaris, getekend.