

Rep.nr 2024/0353  
Algemene  
verkoopsvoorwaar  
den (interactieve  
vk)  
16/04/2024  
PS /2240036-01

In het jaar tweeduizend vierentwintig,  
op zestien april.

Ga ik, **Brigitte VERMEERSCH**, notaris te Horebeke,  
over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op  
biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid  
van:

\*\*\*

**Deze verkoopsvoorwaarden bevatten 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**

Notariaat Horebeke : Brigitte Vermeersch & Maniola Spitaels, geassocieerde  
notarissen, met zetel te 9667 Horebeke, Abraham Hansstraat 17.

RPR Gent afd. Oudenaarde BTW BE 0661.905.927

Telefoon 055/49.82.41 – website : [www.notariaathorebeke.be](http://www.notariaathorebeke.be).

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**STAD GENT- vijftiende afdeling - Sint-Denijs-Westrem**

In een appartementsgebouw, genaamd 'residentie Carlton', gelegen aan de  
Putkapelstraat 1-35, gekend volgens titel sectie A, nummer 280/P en thans  
gekend ten kadaster voor de grondsotel en gemene delen sectie A,  
perceelnummer 0280P P0000, met een oppervlakte, zowel volgens titel als recent  
kadaster, van zeventien are negenenzeventig centiare (17a79ca):

- op de eerste verdieping (gelijkvloers): appartement nummer 1/A, langs de  
kant Putkapelstraat (volgens de basisakte: Kapellestraat), omfattende:
  - o in privative en uitsluitende eigendom: inkom met vestiaire en W.C.,  
hall, bergplaats, een living-salon (volgens de basisakte: living-salon-  
speelhoek), een keuken, drie slaapkamers, badkamer en nachthall;  
terras aan living-keuken;  
onafscheidbaar aan dit appartement verbonden is in de  
kelderverdieping: de kelder (bergplaats) nummer 1/A, meegaand met  
genoemd appartement.
  - o in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzestig /  
duizendsten (63/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van  
grond en gebouw verbonden aan genoemd appartement en  
bijhorende kelder
- in de kelderverdieping: de autobergplaats genummerd vier (4), gelegen in  
de kelderverdieping en omfattende:
  - o in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autobergplaats
  - o in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten  
(5/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van grond en  
gebouw, verbonden aan genoemde autobergplaats.



Privatief ten kadaster gekend sectie A, nummer 0280P P0003 met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van duizenddriehonderddrieënzestig euro (€ 1.363,00).

Postadres: Putkapelstraat 3 – 9051 Sint-Denijs-Westrem

Hierna “**het goed**” genoemd, ook al zijn er meerdere goederen.

## **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

\*\*\*

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN INTERACTIEVE VERKOOP**

#### 1. Beschrijving goed

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.

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.

#### 2. Instelprijs en instelpremie

De instelprijs bedraagt **driehonderdzestigduizend euro (€ 360.000,00)**.

Er is een **instelpremie** zoals voorzien in de algemene verkoopsvoorwaarden.

De toewijs zal **niet** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

#### 3. 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.

#### 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 21 mei 2024 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 29 mei 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.

#### 5. 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 4 juni om 18 uur**.

#### 6. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen **vrij** bezocht worden op de **zaterdagen 4 mei 2024 en 11 mei 2024, van 15 tot 17 uur**, en op andere momenten vanaf 2 mei na **afspraak** via het notariaat

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

## **VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

### **1. Staat van het goed**

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.

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.

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

### **2. Vrijstelling van vrijwaring**

De koop wordt gedaan en aanvaard, zonder verplichting van de verkoper tot vrijwaring van de koper voor de verborgen gebreken die later zouden blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de verkoper die verborgen gebreken gekend heeft en aan de koper heeft verzwegen. Dienaangaande verklaart de verkoper met betrekking tot het verkochte goed geen kennis te hebben van enige verborgen gebreken.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft voormeld goed en onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere ondernemer en architect (onder meer zoals bepaald in de artikelen 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek) of enige andere installateur die tot waarborg gehouden zou zijn. Tevens treedt de koper in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake productaansprakelijkheid.

De verkoper verklaart bovendien geen enkel overeenkomst te hebben aangegaan waardoor hij geheel of gedeeltelijk afstand zou hebben gedaan van zijn rechten.

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid voor alle actoren in de bouwsector (architect, aannemer en andere dienstverleners), is op onderhavige verkoop niet van toepassing gezien de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de inwerkingtreding van deze wet.

### **3. Vrij en onbelast**

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.

De verkoper verklaart dat hij :



- voorafgaand aan de akte geen document heeft ondertekend van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren, alsook geen weet te hebben van enige procedure die de vervreemding van het goed zou kunnen belasten.
- geen verbintenissen heeft onderschreven inhoudende een onherroepelijke opdracht om de opbrengst van deze verkoop over te maken aan één of andere bankinstelling.
- alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzomeer) volledig te hebben betaald. De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

#### 4. Erfdienstbaarheden

- a) Het goed wordt verkocht met het voor- of het nadeel van alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die op het goed betrekking hebben.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het goed en niet op de hoogte te zijn van voordien gevestigde erfdienstbaarheden, behalve deze die volgen uit de basisakte en uit de ligging van de kavel binnen het appartementsgebouw.

Zo wordt alhier uit de basisakte overgenomen, hetgeen volgt:

*“De mogelijkheid bestaat evenwel dat de garages nummers 23 en 24 voorlopig nog niet worden gebouwd.*

*In afwachting dezer zullen de gebruikers der garages der Résidenties Carlton en (eveneens later te bouwen) Savoy, deze ruimten kosteloos als doorrit mogen gebruiken, ten einde éénrichtingsverkeer mogelijk te maken. Doch enkel ten titel van loutere gedoogzaamheid, die steeds op eerste verzoek van de maatschappij-verschijnster zal kunnen opgeheven worden, en zonder dat dit ooit als een erfdienstbaarheid kan aanzien worden.*

*Het inzicht der maatschappij-verschijnster bestaat er integendeel in, bij de voorgenomen latere bouw op lot drie, deze doorrit te verleggen tot voorbij garage nummer 24.*

*In dit geval zal de doorrit voor de garages der drie blokken -ten titel van erfdienstbaarheid gevestigd door de eigenaar-, als één geheel moeten aanzien worden ten voordele en ten laste dezer drie blokken, om een ondergrondse éénrichtingsverkeer mogelijk te maken, dat zal geregeld worden door de algemene vergadering der eigenaars der garages die er belang bij hebben, beslissend bij eenvoudige meerderheid, iedere garage recht gevend op één stem.*

*Zolang de garages 23 en 24 niet zullen zijn gebouwd zullen zij ook niet moeten tussen komen in de gemeenschappelijk lasten.”*

En

*“Erfdienstbaarheden*

*Behalve de ondergrondse wederzijdse erfdienstbaarheid van doorrit, hoger voorzien ten gerieve der garages, wordt een zelfde erfdienstbaarheid van*

doorrit gevestigd ter hoogte van de bovengrond, ten voordele der twee, respectievelijk drie Résidenties, ten einde met één gemeenschappelijke inrit en één gemeenschappelijke uitrit te zorgen voor de goede bediening door autovoertuigen der twee, respectievelijk drie Résidenties.

Deze doorrit zal in asphalt worden aangebracht door en op kosten van de maatschappij-verschijnster.

Het verdere onderhoud ervan zal ten late vallen van de medeëigenaars van iedere residentie in de maat hiervoren aangeduid, namelijk tweemaal de helft per résidence, respectievelijke drie/tienden en tweemaal zeven/twintigsten; het aandeel van iedere residentie zijnde dan nog te delen en te dragen door iedere eigenaar in evenredigheid van zijn aantal duizendsten.

*Belangrijke bemerking: De bovengrondse doorrit zal nooit mogen bereden worden door voertuigen van meer dan twee ton."*

De verkoper verklaart dat naar zijn weten inmiddels alle voormelde werken zijn gerealiseerd en de circulatie in de ondergrondse garages inderdaad samen met residentie Savoy georganiseerd is.

- b) Deze akte vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdiensbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het voormelde goed zouden bezwaren.
- c) De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper, in al de rechten en verplichtingen die uit voormelde bepalingen of erfdiensbaarheden kunnen voortspruiten, voor zover deze nog van toepassing zijn, dit ter volledige vrijwaring van de verkoper.

#### 5. Eigendomsrecht – gebruik - genot

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

**Hij treedt vanaf dan ook op als lid van de vereniging van mede-eigenaars.**

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.

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 huurcontract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed **verhuurd is als hoofdverblijfplaats**.

#### Huurcontract en huurprijs

De verkoper legt kopie voor van de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats gedateerd op 5 maart 2021, voor een huur van twee jaar, ingaand op 1 april 2021 en eindigend op 31 maart 2023.

De verkoper verklaart dat het huurcontract inmiddels, overeenkomst artikel 21 §1, vijfde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet, en bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar,



te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

De basishuurprijs bedraagt 925 euro en de maandelijkse provisie voor de kosten 190 euro. Deze bedragen zijn, volgens verklaring van de verkoper op heden geïndexeerd.

De huurprijs zal tussen de verkoper en de koper forfaitair verrekend worden, rekening houdend met datum van de betaling van de koopsom. De notaris zal hiervoor de nodige afrekening maken.

#### Plaatsbeschrijving

De verkoper legt ook de plaatsbeschrijving voor opgemaakt voor aanvang van de huur, door Gilles Vandeweghe, landmeter bij kantoor Feys BV., Prof. Dewulfstraat 188 te 8970 Poperinge.

#### Huurwaarborg

De huurwaarborg ten bedrag van tweeduizendzevenhonderdvijfenzeventig euro (€ 2.775,00) staat niet op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder, doch wel op een geïndividualiseerde rekening op naam van de verhuurder-verkoper.

De huurwaarborg en de er intussen op verworven intrest zal forfaitair tussen de verkoper en de koper verrekend worden na betaling van koopsom. De notaris zal hiervoor de nodige afrekening maken.

#### Algemeen

Deze informatie zal ter beschikking worden gesteld door publicatie van onderhavige akte en de bedoelde documenten via het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper inzage kan nemen. Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper-eigenaar in verband met de huurtoestand en ten opzichte van de huurder, ook wat betreft de opzegmogelijkheden (overeenkomstig artikel 17 en volgende van het Vlaams Woninghuurdecreet) en zal zich rechtstreeks met de huurder moeten verstaan voor alles wat de huursituatie aangaat, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden ingevolge de wet en waaraan deze bepaling geenszins afbreuk doet, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen deze laatste.

De koper wordt erop gewezen dat de huurder een bescherming geboden wordt door de wet met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats, de opzegmogelijkheden die de wet biedt aan de koper van een onroerend goed, de voorwaarden en de gevolgen hiervan. Hij behoudt het recht om, overeenkomstig de in de wet voorziene mogelijkheden en modaliteiten, aan de bestaande huurovereenkomst een einde te maken, doch zal dit doen ter volledige decharge van de verkoper.

De verkoper verklaart tot slot:

- Dat hij geen weet heeft van werken die zijn uitgevoerd door de huurder en die recht geven op vergoeding.

- Dat hij nooit toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding.

#### 6. Belastingen en taksen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper betaald vanaf het proces-verbaal van toewijs. 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. De onroerende voorheffing wordt bij de toewijzingsakte forfaitair tussen verkoper en koper verrekend.

#### 7. Brandverzekering

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.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom, wordt er verwezen naar hetgeen dienaangaande in het reglement van mede-eigendom over de verzekering is vermeld (artikel 39 en volgende) en alhier letterlijk wordt overgenomen, welke bepalingen de koper zal moeten naleven:

*“De verzekering zo van gemene als van private zaken, met uitsluiting der roerende goederen, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij onderschreven worden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het eventueel verhaal van derden en de schade veroorzaakt door water; dit alles voor de bedragen te bepalen door de algemene vergadering.*

*De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premien als gemeenschappelijke lasten vereffenen, deze zullen hem terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten dezer verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder ze van rechtswege en zonder aanmaning zelf geldig kunnen ondertekenen in hun plaats.”*

#### 8. Nutsvoorzieningen

De koper zal ook wat de nutsvoorzieningen betreft, in de plaats van de verkoper-verhuurder treden, ook ten opzichte van de huurder.

Voor zo veel als nodig zal de koper, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, electriciteit 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. Dienaangaande bepaald het reglement van mede-eigendom hetgeen hierna letterlijk wordt overgenomen:

*“Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Even zo wat betreft de sluiting der toegangsdeuren van het gebouw.*



*Het electriciteitsverbruik van de lift, inkom en trapzaal, alsmede de kosten van verzekering, smeren, onderhoud en herstelling van de lift, vallen tan laste van da eigenaars der appartementen ieder in evenredigheid van hun aantal duizendsten. Het electriciteitsverbruik voor verlichting der doorritten en van de koer, alsmede het waterverbruik der "autowasplaats" vallen tan laste van da eigenaars der garages elk voor één/vier en twintigste deel (elk één/twee en twintigste deel zolang garages 23 en 24 niet zullen zijn opgetrokken).*

*Da eigenaars of gebruikers van aan garage, die geen eigenaars of bewoners zijn van een appartement, zullen geen gebruik mogen maken van de lift.*

En

*“Centrale verwarming. Warmwatervoorziening.*

*Deze diensten werken volgens de richtlijnen aan te duiden door de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen, met dien verstande dat ieder eigenaar in zijn lokalen aanspraak mag maken op een normale warmtegraad.*

*De deelname aan de verbruiksonkosten van daze diensten is verplicht voor alle mede-eigenaars en bewoners, volgens aanduiding der individuele tellers.*

*De herstellings-, onderhouds- en vernieuwingskosten in verband met deze diensten worden verdeeld tussen da mede-eigenaars der appartementen, elk in verhouding van hun aantal duizendsten”.*

Kopie van de stukken betreffende de brandverzekeringpolis, ontvangen door de makelaar, zal gepubliceerd worden op het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper er kennis van kan nemen.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN INZAKE APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM**

### **1. - Statuten van mede-eigendom, reglement van interne orde en register van de beslissingen van de algemene vergadering**

- a) Het onroerend goed, waarvan het thans bovenbeschreven goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de **statuten van mede-eigendom**, omvattende de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom (inhoudende het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde - bijlage bij de basisakte, samen met de plannen), opgemaakt op 15 maart 1968 door notaris Daniël Van den Weghe, destijds notaris te Zulte, overgeschreven op het toenmalige eerste kantoor der grondpanden te Gent op 12 april daarna, boek 2477, nummer 22, welke statuten niet werden gewijzigd tot op heden.
- b) De basisakte, het reglement van mede-eigendom en de besluiten van de algemene vergadering zijn **tegenwerpelijk** aan de koper, die dienaangaande in de plaats van de verkoper zal treden in de verplichtingen die hieruit voortvloeien.
- c) Een afschrift van de basisakte zal ter beschikking worden gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper inzage kan nemen. Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.
- d) **De koop wordt gedaan en aanvaard** onder de bedingen, voorwaarden, erfdienstbaarheden en lasten opgenomen in **voormelde statuten** en in de eventuele wijzigende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de **beslissingen** van de algemene vergadering van mede-eigenaars die



betrekking hebben op voormeld goed.

Door deze koop wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akten 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 akten 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 voortspruiten.

Volgens artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat zijn al de in dit hoofdstuk ver-noemde akten samen uitvoerbaar, mits ze voldoen aan de voorwaarden van arti-kel 12 van zelfde wet.

## 2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op per mail van 14 maart 2024 en aangetekend schrijven van 15 maart 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de besloten vennootschap SYNDICUS GENT, te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 253, geantwoord heeft bij mailbericht van 15 maart 2024.

Ondergetekende notaris heeft vastgesteld dat de bezorgde informatie onvolledig was en heeft bijkomende vragen hieromtrent gesteld bij mailbericht van 18 maart en rappels van 2, 9 en 11 april waarop evenwel slechts beperkte aanvullingen zijn gekomen.

De verkoper verklaart over niet (meer) over bijkomende informatie te beschikken en geen weet te hebben van bijkomende relevante informatie.

Het is aan de kandidaat-koper toegelaten om bijkomende informatie rechtstreeks bij de syndicus op te vragen.

Elk der kandidaat-kopers moet voor zichzelf uitmaken of de ter beschikking zijnde informatie voldoende wordt geacht, en of hij op basis van de beschikbare informatie een bod wenst uit te brengen.

De vereniging van mede-eigenaars is als 'Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Carlton te Gent - Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 1-35' gekend in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0829.330.697.

Een **kopie** van alle inlichtingen en documenten door de syndicus doorgegeven, zal bekendgemaakt worden op het Biddit-platform alwaar alle geïnteresseerden er kennis van kunnen nemen, waardoor de inhoud ervan niet in deze akte wordt opgenomen en de koper zal vermoed worden alle documenten en inlichtingen te hebben gekregen waarvan hierboven sprake, en zijn bod te hebben uitgebracht, rekening houdend met alle erin vermelde informatie.

Elke bieder aanvaardt, door het uitbrengen van een bod, de informatie zoals ze ter beschikking is gesteld door de syndicus, ook al zou deze (al dan niet nadien) onvolledig blijken te zijn, dit alles ter vrijwaring van de verkoper.

## 3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De instrumenterende notaris informeert dat de verkoper en de koper 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 Burgerlijk Wetboek (oud



artikel 577/11 oud BW).

#### A. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

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

#### B. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalinbreng 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.

**De verkoper verklaart dat de jaarlijkse algemene vergadering is ingepland op 20 juni 2024.**

**De koper zal, als nieuwe mede-eigenaar aan deze vergadering kunnen deelnemen en er als eigenaar handelen.**

#### C. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/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.

#### 4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

#### 5.- Kosten

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

## 7.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

De notaris zal de eventuele achterstallen van de uittredende mede-eigenaar, door de syndicus betekend en welke bij de toewijzingsakte nog niet zouden zijn betaald, voldoen door afhouding op de aan de uittredende mede-eigenaar toekomende prijs.

### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **1.- Ruimtelijke Ordening**

A. De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

De koper heeft de verplichting zelf de nodige inlichtingen in te winnen bij de stad omtrent de bouw en verbouwingmogelijkheden betreffende het verkochte goed.

B. De stad Gent **beschikt over een plannen- en vergunningenregister** en heeft op 11 januari 2024 een stedenbouwkundig uittreksel van 11 januari 2024 (uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister), inlichtingen vastgoed van 11 januari 2024 en vastgoedinformatie van 9 januari 2024 meegedeeld in verband met de stedenbouwkundige en administratieve toestand van het goed. Hieruit blijkt:

- Op het goed is het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Handelsbeurs' van 8 maart 2007 van toepassing.
- Volgens het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone van 14 september 1977 is het goed gelegen in "woongebied".
- Op het goed is het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' van 16 december 2005 van toepassing
- Op het goed is het algemeen bouwreglement van Stad Gent van toepassing.
- Op het goed is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013 van toepassing
- Op het goed is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 van toepassing
- Op het goed is de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 van toepassing
- Op het goed is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017 van toepassing



- Op het goed is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 van toepassing
- Op het goed is de provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen van 13 juli 2015 van toepassing
- Op het goed is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening raamprostitutie van 23 april 2015 van toepassing
- Op het goed is de gewestelijke verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023 van toepassing
- Op het goed is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023 van toepassing
- Op het goed is het algemeen bouwreglement versie 2004 van 16 september 2004 van toepassing
- Op het goed is het algemeen bouwreglement versie 2023 (gecoördineerd) van 24 april 2023 van toepassing
- Op het goed is het algemeen bouwreglement versie 2022 van 26 september 2022 van toepassing
- Voor het goed zijn sinds 1962 volgende stedenbouwkundige dossiers / vergunningen gekend:
  - Weigering – Deputatie van 20 juli 2023 ‘het regulariseren van een dakterras’ – dossier OMV\_2022145977.
  - Weigering – Deputatie van 2 juli 2020 ‘regularisatie overdekt terras’ – dossier OMV\_2019127998.
  - Vergunning van 21 september 1967 ‘bouwen van 2 appartementsgebouwen’ – dossier 1967 SD 1209
  - Vergunning van 6 juli 1967 ‘afbraak gebouwen’ – dossier 1967 SD 1201.
- Voor het goed is een dossiers met ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) gekend: ‘exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 20.000 liter (rubriek 17.3.6.1.a.)’ van 2 februari 1995.
- Het goed is niet gelegen binnen ‘Gebied Geen Archeologie’ waardoor bij een omgevingsvergunning voor verkavelingen of stedenbouwkundige handelingen in bepaalde gevallen een Archeologienota nodig is.
- Voor het appartementsgebouw is er een bouwmisrijf gekend: *“op het plat dak van een vrijstaand residentieel appartementsgebouw ‘Carlton’ werd een overdekte terrasconstructie van 3m breedte op 5,2m lengte en 2,8m hoogte opgericht. De overdekking sluit aan tegen de bestaande gebouwen die zich op het plat dak bevinden aan de zijkant van de overdekte terrasconstructie werd een houten wand van 1m hoogte en 8m lengte bovenop de bestaande*

*dakrand opgericht.*” Met dossiernummer 44021\_R2019580, proces-verbaal 66.97.10020/21 van 28 april 2021.

Een **kopie** van voormelde inlichtingen zal bekendgemaakt worden op het Biddit-platform alwaar alle geïnteresseerden er kennis van kunnen nemen, waardoor de inhoud ervan niet in deze akte wordt opgenomen en de koper zal vermoed worden alle documenten en inlichtingen te hebben gekregen waarvan hierboven sprake.

Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.

C. Ingevolge artikel **5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** wordt er vermeld:

1. dat er geen andere stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd dan deze die werd vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van bovenbeschreven onroerend goed volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone is: “woongebied”.

3. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch is er een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4. dat op bovenbeschreven onroerend goed geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. dat geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd werd zoals ook blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel.

6. ...

7. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

D. De informatieverplichtingen in het kader van **WORG** (watergevoelig openruimtegebied) zijn nog niet in werking getreden, aangezien er nog geen WORG effectief werden aangeduid.

E. De verkoper verklaart dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is of **planschadevergoeding** van toepassing is betreffende het goed.

F. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het goed zou gelegen zijn in de directe nabijheid van Elia, doch Elia liet bij schrijven van 9 januari 2024 het volgende weten: *Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.*

G. Ondergetekende notaris wijst de **koper**:



- erop dat voor eventuele veranderings- en/of verbouwwerken die hij zou willen uitvoeren, hij zich dient te gedragen naar de desbetreffende wetgeving, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper of van de ondergetekende notaris.
- op de vergunnings-en meldingsplichten die voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (onder meer artikel 4.2.1 en 4.2.2).

H. De verkoper verklaart tot slot:

1. dat, aangezien er voor het hiervoor beschreven goed door hem thans geen verkavelings-, stedenbouwkundige, milieu- of omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest werd aangevraagd, behoudens hetgeen hoger vermeld, er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed over te gaan tot het uitvoeren of het behouden van handelingen en werken.
2. dat er hem tot op heden voor het verkochte goed **geen ont-eigeningsbesluit** werd betekend en dat er hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.
3. dat hij **geen** weet heeft van enige **bouwovertreding** en dat voor alle door hem opgerichte constructies de vergunningen of akkoorden werden bekomen en dat hiervoor geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

## **2.- Bosdecreet**

De partijen verklaren dat de notaris hen erop heeft gewezen dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer het beantwoordt aan de wettelijke definitie van “bos” volgens artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, hierna “Bosdecreet”. Dit decreet blijft ook van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

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

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de overdrager verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze voormeld goed **geen** aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

## **3.- Natuurbehoud**

De overdrager verklaart dat het voormeld onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is

De overdrager verklaart dat het voormeld onroerende goed niet het voorwerp vormt van een bestuurlijke maatregel opgelegd met toepassing van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid die de verwerfer moet uitvoeren.

#### **4.- Waterparagraaf**

##### **A. Decreet integraal waterbeleid**

In toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid, verklaart de notaris dat uit onderzoek van [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) en [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), blijkt dat het goed :

1. niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, zijnde een gebied dat uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering (zoals een dijkbreuk) kan overstromen of een gebied dat recent nog onder water liep of waarvan de modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.
2. niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, zijnde een gebied dat beschouwd wordt als een natuurlijk opvanggebied voor overtollig water.
3. niet gelegen is in een afgebakende oeverzone, zijnde een gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu.
4. niet gelegen is in een recent overstroomd gebied, zijnde een gebied waar zich effectief een overstroming heeft voorgedaan en die gemeld werd.
5. niet gelegen is in een signaalgebied, zijnde een gebied waar gronden een vergroot overstromingsrisico hebben, hetgeen kan leiden tot een verscherpte watertoets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod.

##### **B. Watertoets**

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

De **aanwezige gebouwen** (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score**: A: geen overstroming gemodelleerd

##### **C. Wet betreffende de verzekeringen**

In toepassing van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart ondergetekende notaris dat uit onderzoek van [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) en [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be), blijkt dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

#### **5.- Het Onroerendergoeddecreet**



- a) De verkoper verklaart dat het verkochte goed :
- **niet** is opgenomen in (1) de landschapsatlas, **noch** in (2) de inventaris archeologische zones, (3) de inventaris bouwkundig erfgoed, of (4) vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.
  - naar zijn weten **noch** voorlopig, **noch** definitief is beschermd.
  - hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

b) Deze informatie zal ter beschikking worden gesteld door publicatie van onderhavige akte en de opzoeken in de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed via het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper inzage kan nemen. Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.

#### **6.- 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.

#### **7.- Verwaarlozing – leegstand - ongeschiktheid -onbewoonbaarheid**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in

- het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.
- de inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

#### **8.- Varia**

##### **1) Zonnepanelen – groenestroomcertificaten**

De verkoper verklaart dat er **geen** zonnepanelen op of aan het verkochte goed zijn aangebracht.

##### **2) Rookmelders**

De instrumenterende notaris wijst de koper en de verkoper er op dat sedert 1 januari 2020 het wettelijk verplicht is in Vlaanderen om elke verdieping van een woning te voorzien van minstens één rookmelder en dit zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

De verkoper verklaart dienaangaande dat het appartement uitgerust is met rookmelders, conform voormelde reglementering.

##### **3) Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat zijn eigendom niet uitgerust is met een publiciteitspaneel, ingevolge een contract met een derde partij.



## **9.- Premies**

De notaris wijst de kandidaat-koper erop dat :

- dat er premies bestaan voor onder meer de verwerving, bouwen, renovatie en sanering. Meer informatie kan bekomen worden via de website : [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) en [www.bouwwijs.be/renovatieadvies](http://www.bouwwijs.be/renovatieadvies).
- er een gratis verzekering gewaarborgd wonen bestaat, waarvan de voorwaarden en formaliteiten terug te vinden zijn via [www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen).

## **ATTESTEN**

### **1.- Keuring elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid doch dat de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig **controleonderzoek** voorafgaandelijk de ingebruikname van de (belangrijke vernieuwing aan de) installatie, **overeenkomstig het** Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Bij proces-verbaal van 7 februari 2024 werd door Arno Demaertelaere voor vzw ACMV vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper verklaart te weten dat:

- na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de datum van keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtreedingen verdwenen zijn (overeenkomstig hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).
- hij verplicht is zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.
- hij ertoe gehouden is de hercontrole te laten uitvoeren door hetzelfde organisme.
- er sancties voorzien zijn 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 hem zullen aangerekend worden.
- de installatie na **25 jaar** terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper erkent dat een kopie van het proces-verbaal ter beschikking werd gesteld door publicatie ervan via het Biddit-platform, alwaar hij kennis heeft genomen van het attest, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en het bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde informatie.

### **2.- Energieprestatiecertificaat**

#### **Privatief**

- a) Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Ianka Vande Voorde voor Ifirma gedateerd van 13 februari 2024 met vermelding van certificaatnummer: 20240213-0003134485-RES-2 en **label C** met een energiewaarde van 288 kWh/(m<sup>2</sup>jaar).



b) Dit energieprestatiecertificaat voor residentiële eenheid heeft een geldigheidsduur van tien jaar vanaf datum opmaak certificaat, hetzij tot en met 8 februari 2034.

c) Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentiële gebouweenheid. Gelet op de huidige EPC-score, geldt voor deze overdracht thans geen renovatieverplichting in de huidige stand van de wetgeving.

De notaris informeert dat het minimaal te behalen EPC-label na overdracht stelselmatig wordt aangescherpt, en dit, volgens de huidige stand van de wetgeving (voor appartementen), tot label B voor overdrachten vanaf 1 januari 2040 en tot label A bij overdrachten vanaf 1 januari 2045.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt er ook op gewezen dat er, voor sommige renovatiewerken, de medewerking van de vereniging van mede-eigenaars vereist zal zijn.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### **Gemene delen**

a) Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Shawn Braes gedateerd van 9 augustus 2022 met vermelding van certificaatnummer: 20220809-0002652165-GD-1.

b) Het energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen heeft een geldigheidsduur van tien jaar vanaf datum opmaak certificaat, hetzij tot en met 9 augustus 2032.

#### **Algemeen**

De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft fiscale voordelen verbonden aan het energieprestatiecertificaat, verwijst de notaris naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

Deze informatie zal ter beschikking worden gesteld door publicatie van onderhavige akte en kopie van de bedoelde attesten via het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper inzage kan nemen. Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.

#### **3.- - Asbestinventarisattest**

De partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een **toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001**, zoals gedefinieerd in artikel 3, §2 van het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, over een geldig asbestinventarisattest moet

beschikken bij overdrachten vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er zich op het goed één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden.

#### **Privatief**

a) De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte privatief en dat werd afgeleverd door OVAM op 16 februari 2024 met attestnummer: 20240216-000190.000, hierna genoemd "**het asbestinventarisatetest**".

De **samenvattende conclusie** van dit asbestinventarisatetest luidt als volgt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 asbestmateriaal*

*0 beperkingen*

*0 uitsluitingen.*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringend maatregelen*

*1 asbestmateriaal verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

De verkoper verklaart dat er **geen ander** attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

b) Het asbestinventarisatetest heeft een geldigheidsduur van tien jaar vanaf de datum van de opmaak van het attest, hetzij tot 16 februari 2034.

#### **Gemene delen**

Voor de gemene delen werd een asbestinventaris opgemaakt op 5 juli 2022 door Mathias Destrebecq, Asbestdeskundige voor ECCA NV, aangesteld door SYNDICUS GENT voor het opmaken van een niet-destructieve asbestinventaris in het kader van de verplichting voor werkgevers van het opstellen van een asbestinventaris voor de gebouwen waarin personeel te werk gesteld is, zoals beschreven in de federale arbeidswetgeving, Codex over het welzijn op het werk, Boek VI.- Chemische, kankerverwekkende, mutagene en reprotoxische agentia, Titel 3.- Asbest.

#### **Algemeen**

De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het asbestinventarisatetest.

Hij dient genoeg te nemen met voormelde verklaring, het verkochte goed te aanvaarden in de staat waarin het zich zal bevinden op het moment van de toewijzingsakte, ook wat de aanwezigheid van asbest betreft, en zal de verkoper dienaangaande ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Het asbestinventarisatetest is een **louter informatief document** en legt op heden geen bijkomende verplichtingen op aan de koper.

Ondergetekende notaris wijst de koper echter wel op de algemene verplichting tot verwijdering bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken en de



bestaande zorgplicht bij het beheer van asbesthoudende materialen. Voor meer informatie over het veilig omgaan met asbest, de ondersteuning en subsidies bij asbestverwijdering en het asbestafbouwbeleid, verwijst de notaris naar [www.ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest](http://www.ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest).

Deze informatie zal ter beschikking worden gesteld door publicatie van onderhavige akte en kopie van het bedoeld attest (privatief) en resultaat van de studie (gemene delen) via het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper inzage kan nemen. Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.

#### **4.- Postinterventiedossier**

##### **Privatief**

Op vraag van de notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een post-interventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan de verkochte eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, behoudens beperkte renovatie- en vernieuwingswerken.

De stukken die de verkoper dienaangaande nog heeft, zullen, als beperkt technisch dossier, aan de koper overhandigd worden na betaling van koopsom en kosten.

##### **Gemene delen**

Betreffende de gemene delen heeft de syndicus bij zijn voormeld schrijven verklaard: *“Er is nog geen PID ontvangen nopens de renovatie van de stookplaats. Zodra die er zal zijn, zal die sowieso door ons beheerd worden.”*

#### **5.- Bodemattest**

- a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, noch in de privatieve, noch in de gemeenschappelijke gedeelten, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
- b) De dienst milieu van de stad Gent heeft bij voormelde brief geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd, behoudens de melding van het ‘exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 20.000 liter (rubriek 17.3.6.1.a.)’ van 2 februari 1995. Dit betreft een klasse 3 (minst hinderlijke activiteit).
- c) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 12 januari 2024, hierna genoemd “het bodemattest”.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

**“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

## **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

## **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

- d) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de 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.
- e) Deze informatie zal ter beschikking worden gesteld door publicatie van onderhavige akte en kopie van de bedoeld attest via het Biddit-platform, alwaar elke kandidaat-koper inzage kan nemen. Daardoor zal de koper worden vermoed kennis genomen te hebben van de informatie, de inhoud ervan te kennen en te begrijpen en zijn bod te hebben bepaald en uitgebracht, rekening houdende met de vermelde inlichtingen.
- f) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.
- g) De notaris wijst de koper er echter op dat:
  - dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
  - dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## **6.- Stookolietank**

Niettegenstaande de collectieve installatie van de residentie recentelijk werd vernieuwd en er thans een collectieve centrale installatie met condenserende ketel op gas bestaat, had de residentie oorspronkelijk een collectieve installatie voor verwarming en sanitair warm water op stookolie, zoals blijkt uit het energieprestatiecertificaat van de gemene delen.

Hiertoe beschikte de residentie over een ondergrondse stookolietank (volgens basisakte van 15.000 liter, volgens inlichtingen van de stad Gent van 20.000 liter). Deze tank werd buitengebruik gesteld door all-in tank service, blijkens (twee identieke) attesten ter beschikking gesteld door de syndicus, van 23 januari 2024.

## **VOORKOOPRECHTEN**

### **1.- Wettelijke en/of conventionele voorkeurrechten**

Ondergetekende notaris heeft op 9 januari 2024 de databank van de Vlaamse Grondenbank geconsulteerd, waaruit is gebleken dat het verkochte goed **niet** onderworpen is aan enig wettelijk voorkeurrecht.

Verder verklaart de verkoper dat het goed niet belast is met een voorkeurrecht, wettelijk of conventioneel, noch met een voorkeurrecht of optierecht.



## **2.- Recht van wederinkoop**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen sociale koopwoning of huurwoning betreft, die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de gemeente of het O.C.M.W. aan hem als woonbehoefte is verkocht, zodat het desbetreffende artikel van de Vlaamse Codex Wonen betreffende de wederinkoop niet van toepassing is.

## **FISCALE VERKLARINGEN**

### **1. - Tekortschatting en prijsbewimpeling**

De ondergetekende notaris geeft toelichting over de artikelen 3.18.0.0.13., 3.18.0.0.14. en 3.18.0.0.15. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) inzake tekortschatting en prijsbewimpeling, alsook de belastingverhogingen die daarop van toepassing zijn.

### **2. - Fiscaal regime**

Deze verkoop gaat door onder het regime van de **registratierechten** en niet onder het BTW-stelsel.

### **3. - Meerwaardebelasting**

De verkoper erkent dat de notaris de aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, dit zoals voorzien in het Wetboek Inkomstenbelasting 1992.

De koper is ertoe gehouden, ingeval hij een bericht van ongenoegzame schatting ontvangt, de verkoper hiervan onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte te brengen, en de gevraagde aanvullende rechten slechts te betalen nadat de verkoper verwittigd werd.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

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

De verkoper, de koper, elke bieder, 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 aan 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](http://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 verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 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 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 (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 procent (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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend 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 vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);



- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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

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 weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de

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

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **Nalatigheidsinteressen**

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

### **Sancties**

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

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



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

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

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

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.



- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

#### **D. Volmacht**

\*\*\*

#### **RECHT OP GESCHRIFT**

De ondergetekende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT EN BEKWAAMHEID**

1. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens en de woonplaats van de natuurlijke personen die deze akte ondertekenen, haar werden aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris:
  - de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de door de wet vereiste stukken,
  - het ondernemingsnummer en het rechtspersonenregister van de partijen-rechtspersonen op zicht van de oprichtingsakte en haar latere wijzigingen.
2. De verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder; noch dat er sprake is van enig bewarend of uitvoerend beslag gelegd op het hoger beschreven onroerend goed. Na ingelicht te zijn geweest door de minuuthoudende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaren de verschijnende partijen dat er in of op het verkochte goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.



## **SLOTVERKLARINGEN**

1. De comparant erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben. Hij verklaart dat, hoewel het ontwerp van de akte hem medegedeeld werd minder dan vijf dagen vóór vandaag, hij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanziet, en dat hij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.
3. De gehele akte werd door de notaris toegelicht.
4. De comparant verklaart dat deze akte de juiste weergave is van zijn bedoelingen, zelfs indien deze zou afwijken van vorige overeenkomsten.
5. Comparant erkent samen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de notariële akten die vermeld en die met dewelke onderhavige akte in samenhang moeten gelezen en begrepen worden, ook wat betreft de verbintenissen voortvloeiend uit die andere aktes. Comparant erkent dat deze akten één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn (artikel 19 Organieke Wet Notariaat).
6. Comparant erkent en bevestigt dat hij door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te duiden of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige overeenkomsten worden vastgesteld.  
Hij bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten en plichten, die voortvloeien uit deze akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
7. Het **digitaal afschrift** van deze akte zal kunnen gedownload worden via [www.izimi.be](http://www.izimi.be) (dat is de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat), van zodra deze akte werd verwerkt op het kantoor Rechtszekerheid.  
Via deze digitale kluis heeft eenieder toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële aktes bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten), eveneens te raadplegen via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).  
De comparant ontslaat de notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post. Niettemin kan hij steeds op zijn verzoek nog een afschrift in papieren vorm ontvangen.

## **WAARVAN PROCES-VERBAAL,**

opgesteld op mijn kantoor te Horebeke, 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 verkoper met mij, notaris, getekend.  
Volgen de handtekeningen.

***Voor beredeneerd uittreksel***