

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT GENT, ONDERBERGEN 19			
Rep: 2026/ 15/04/2026 Dossier: JT/2244680-02	Reg: Gent 1 Hyp: - RR akte: € 50,00 RR bijlage: - ROG: € 50,00	Post-akte: RVV Afschrift: IZIMI	Bijlagen: - Bij te voegen: -

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
OP VIJFTIEN APRIL.

Ga ik, meester **Pol VANDEN BROECKE**, notaris met standplaats te Evergem (Ertvelde) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd “de verkoper”, “de verzoeker” of “de veiler”.

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.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Toelichtingen en voorlezing

1) De notaris wijst comparanten op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: *“Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.”*

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

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

Hierop verklaren alle partijen dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Bekwaamheid

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn en rechtsgeldig op te treden;
- niet onder bewind te staan of onder enige andere rechtelijke beschermingsmaatregel;
- niet failliet te zijn verklaard, noch zich in staat van faillissement te bevinden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld;

- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat diens identiteit/verschijning-vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven is vermeld;
- dat diens aandacht werd gevestigd op het feit dat diens eventuele hoedanigheid van vastgoed-professioneel de rechtbanken ertoe kan aanzetten diens zowel conventionele als wettelijke verplichtingen strenger te beoordelen.

Diversen

De verkoper verklaart dat met het goed in onderhavige veilvoorwaarden ieder individueel te verkopen goed wordt bedoeld en dat de verklaringen van de verkoper moeten geacht worden te zijn gedaan met betrekking tot ieder individueel goed afzonderlijk.

II. VERKOOPSVOORWAARDEN

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notaris Pol Vanden Broecke

Leegstraat 25A

9960 Assenede

Email: jerome.tuypens @notega.be

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

GOED 1/KAVEL 1: STAD GENT - VIJFTIENDE AFDELING

In een meergezinswoning met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Gent, Onderbergen 19, gekadastraerd:

- volgens laatst overgeschreven titel, sectie F, nummer 1167, groot volgens titel 96 vierkante meter,

- op heden: sectie F, nummer 1167A P0001 (voor de gemeenschappelijke delen), groot volgens huidig kadaster 96 vierkante meter:

- ▶ **KAVEL 1:** het **handelsgelijkvloers met huisnummer Onderbergen 19/001**, gekadastraerd gekend onder partitienummer 1167A P0002, gelegen op het gelijkvloers (en kelderverdieping) en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- * op de kelderverdieping (-1): de kelder (in rode kleur aangeduid op het deelplan "kelderverdieping-1" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

- * op de gelijkvloerse verdieping: inkom, winkel, kitchenette, reserve/badkamer (in oker kleur aangeduid op het deelplan "gelijkvloers" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 325/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- het exclusief genotsrecht van de buitenruimte op de gelijkvloerse verdieping (in groene kleur aangeduid op het deelplan "gelijkvloers" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

GOED 2/KAVEL 2: STAD GENT - VIJFTIENDE AFDELING

In een meergezinswoning met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Gent, Onderbergen 19, gekadastraerd:

- volgens laatst overgeschreven titel, sectie F, nummer 1167, groot volgens titel 96 vierkante meter,

- op heden: sectie F, nummer 1167A P0001 (voor de gemeenschappelijke delen), groot volgens huidig kadaster 96 vierkante meter:

► **KAVEL 2: het appartement met huisnummer Onderbergen 19/101**, gekadastreerd gekend onder partitienummer 1167A P0003, gelegen op het eerste verdiep en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkom, keuken, living, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging, badkamer (in gele kleur aangeduid met APP 1.1 op het deelplan "1^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 264/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- het exclusief genotsrecht van de terras palend aan de slaapkamers op de eerste verdieping (in groene kleur aangeduid op het deelplan "1^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

GOED 3/KAVEL 3: STAD GENT - VIJFTIENDE AFDELING

In een meergezinswoning met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Gent, Onderbergen 19, gekadastreerd:

- volgens laatst overgeschreven titel, sectie F, nummer 1167, groot volgens titel 96 vierkante meter,

- op heden: sectie F, nummer 1167A P0001 (voor de gemeenschappelijke delen), groot volgens huidig kadaster 96 vierkante meter:

► **KAVEL 3: het appartement met huisnummer Onderbergen 19/201**, gekadastreerd gekend onder partitienummer 1167A P0004, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de eerste verdieping: trap naar tweede verdieping (in gele kleur aangeduid met APP 2.1 op het deelplan "1^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

* op de tweede verdieping: traphal, wc, keuken, living, bureau (in gele kleur aangeduid met APP 2.2 op het deelplan "2^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

* op de derde verdieping: traphal, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 (in gele kleur aangeduid met APP 2.3 op het deelplan "3^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 411/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- het exclusief genotsrecht van de terras palend aan de living op de tweede verdieping (in groene kleur aangeduid op het deelplan "2^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- voor goed 1/kavel 1 (handelsgelijkvloers): driehonderdtachtig euro (€ 380.000,00);
- voor goed 2/kavel 2 (appartement eerste verdieping): tweezeventigduizend euro (€ 270.000,00);
- voor goed 3/kavel 3 (appartement tweede en derde verdieping): driehonderd en twintig duizend euro (€ 320.000,00).

In afwijking van artikel 15 van de hierna gemelde algemene verkoopvoorwaarden zal er niet gewerkt worden met een instelpremie.

Geen opschortende voorwaarde tot verkrijging van een financiering

De biedingen kunnen niet gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de bidder.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 20 mei 2026 om 11.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 28 mei 2026, om 14 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 verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 4 juni 2026 om 17 uur**.

Bekendmaking

Er wordt vermeld dat gedurende 4 weken die aan de biedingen voorafgaan, publiciteit wordt gevoerd op Immoweb en via Biddit.be

Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt:

- op zaterdag 25 april 2026: van 10u00 – 12u00;
- op woensdag 29 april 2026: van 15u00 – 17u00;
- op woensdag 6 mei: van 15u00 – 17u00;
- op zaterdag 9 mei 2026: van 10u00 – 12u00;
- op woensdag 13 mei 2026: van 15u00 – 17u00;
- op woensdag 20 mei 2026: van 15u00 – 17u00;
- op woensdag 27 mei 2026: van 15u00 – 17u00;

doch mits voorafgaandelijke afspraak te maken via het nummer 09.432.60.00 (kantoor Notega Notarissen).

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

Beschrijving

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

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

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Dienaangaande verklaart de verkoper op vraag van de instrumenterende notaris dat hij geen enkel document heeft ondertekend, binnen de twee maand vóór het verlijden van deze akte, van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren en dat hij ook geen kennis heeft van een procedure die de vervreemding van het hierna beschreven onroerend goed zou kunnen hinderen.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het voormeld goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze overdracht en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het voormeld goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Eigendomsoverdracht - overdracht van risico's - verzekeringen

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

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.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel

of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Kavel 1

De verkoper verklaart dat voorschreven goed 1/kavel 1 verhuurd is onder volgende voorwaarden:

- * huurder: (...)
- * huurprijs: €550 (op heden ingevolge indexatie: €1.250,29)
- * datum huurcontract: 11 juni 2007
- * inwerkingtreding huurcontract: 1 juli 2007;
- * type huur: handelshuur

Bij akte verleden voor notaris Pol Vanden Broecke, te Ertvelde, op 5 mei 2025, werd voormelde huurovereenkomst minnelijk beëindigd en dit te rekenen vanaf 1 oktober 2026. De huurder zal op deze datum het goed ter vrije beschikking stellen van de verhuurder.

Kavel 2

De verkoper verklaart dat voorschreven goed verhuurd is onder volgende voorwaarden:

- * huurder: (...)
- * huurprijs (€520,00) op heden ingevolge indexatie: € 743,89 (basishuur €520)
- * datum huurcontract: 24 september 2005
- * inwerkingtreding huurcontract: 1 oktober 2005
- * registratierelaas huurcontract: geregistreerd op 18 mei 2007, boek 6/26, blad 44, vak 1666.
- * type huur: woninghuur

Kavel 3

De verkoper verklaart dat voorschreven goed verhuurd is onder volgende voorwaarden:

- * huurder: (...)
- * huurprijs op heden ingevolge indexatie € 1.001,57 (basishuur €925)
- * datum huurcontract: 15 september 2022.
- * inwerkingtreding huurcontract: 1 oktober 2023
- * registratierelaas huurcontract: 2022091800009304337, registratierelaas plaatsbeschrijving: 2022091800009304339
- * type huur: woninghuur

De huurcontracten zullen samen met haar gebeurlijke bijlagen (te weten plaatsbeschrijving en huurwaarborg) via het Biddit-platform ter beschikking van de kandidaat-kopers gesteld worden.

De goederen die eventueel zouden toebehoren aan de huurders, gebruikers of derden en waarvan deze hun eigendomsrecht bewijzen, blijven uit de verkoop gesloten. De koper wordt hieromtrent in de plaats gesteld in de rechten en verplichtingen van de verkoper, onverminderd de rechten welke zelf kan doen gelden krachtens de wet.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat

- zich geen roerende goederen bevinden in voorschreven goed die hem toebehoren

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper zijn rechten betreffende de huurwaarborg over te dragen aan de koper, en verklaart volmacht te verlenen aan de koper om het nodige te doen.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

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

Belasting onbebouwde percelen

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet belast is met belastingen op onbebouwde percelen.

Staat van het goed – gebreken

Het goed wordt gekocht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, de ondergrond, als mogelijke burenhinder, zonder dat de verkoper tot vrijwaring zal gehouden zijn, 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.

Onverminderd eventueel verhaal tegen de huurder wegens door hem aangerichte schade.

Waarborgen die met betrekking tot het verkochte goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkopende partij, worden aan de kopende partij overgedragen.

De verkoper wordt er op gewezen dat de wet bepaalt dat hij de koper wel dient te vrijwaren voor verborgen gebreken indien het verborgen gebrek hem bekend

was of indien het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, op deze overeenkomst van toepassing is.

Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

De kadastrale beschrijving wordt hier enkel aangehaald ten titel van inlichting; haar eventuele onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

Gemene muren – afsluitingen

Het voorschreven onroerend goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De koper zal zich hiertoe moeten wenden en verhaal nemen tegen de eigenaars van die aanpalende eigendommen doch alleen en uitsluitend op eigen risico en voor eigen rekening en zonder verhaal tegen noch tussenkomst vanwege de verkoper.

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, behoudens deze die voortvloeien uit de statuutakte.

Dienaangaande verklaart de eigenaar verklaart dat de privatieve tellers van het water van de twee appartementen, te weten kavel 2 en kavel 3 zich bevinden in de kelder, behorende tot de kavel 1 (handelsgelijkvloers).

In de statuutakte diengaande bepaald hetgeen volgt:

“De eigenaar/gebruiker van de kavel 1, zal op eerste verzoek met een voorbericht (per e-mail, Whatsapp, of ieder ander overeengekomen communicatiemiddel tussen de partijen) en binnen de zeven dagen na dit verzoek (behoudens bij hoogdringendheid) van de eigenaar/gebruiker van de kavel 2 en/of de kavel 3 toegang dienen te verlenen tot deze kelder ten einde deze tellers op te nemen/onderhouden/herstellen, Dit recht is beperkt tot tweemaal per jaar, behoudens bij hoogdringendheid of bij noodzaak tot herstel/vervanging en dergelijke meer van de tellers.

Indien de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 onrechtmatig weigert de toegang te verlenen, indien hij het verzoek tot toegang onbeantwoord laat, indien hij niet aanwezig is op het bezoekmoment, of enige andere reden waardoor de eigenaar/gebruiker de toegang niet verleend wordt tot de kelder, kan deze laatste, per aangetekende zending, de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 in gebreke stellen. Vanaf

de zevende kalenderdag na de postdatum van de ingebrekestelling is de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd aan de eigenaar/gebruiker van de kavel 2 dan wel de kavel 3 van 100 euro per dag.

De looptijd van voormelde schadevergoeding wordt geschorst nadat de meest gerede partij een ontvankelijke vordering heeft ingesteld bij de bevoegde rechtbank, waarbij de rechtbank oordeelt over de al dan niet rechtmatigheid van de weigering.

De eigenaar verklaart echter dat er in de gemeenschappelijke inkom van de appartementen, in de tellerkast op het gelijkvloers de afsluitkranen van iedere individuele watervoorziening zich bevindt welke kan worden afgesloten bij hoogdringendheid.”

De kopers van de goederen worden gesubrogeerd in rechten en plichten van de verkoper dienaangaande.

Toestellen dienstig voor het opwekken van hernieuwbare en alternatieve energie

De verkoper verklaart dat er geen toestellen aanwezig zijn die dienstig zijn voor het opwekken van hernieuwbare en alternatieve energie (bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboiler, wind-gerelateerde systemen, en dergelijke meer).

Geschillen - procedures

De verkoper verklaart dat op heden geen enkel geschil bestaat met de eigenaars, bewoners of gebruikers van aangrenzende of naburige eigendommen.

MEDE-EIGENDOM - BASISAKTE

1. Basisakte – beslissingen algemene vergadering

Deze verkoop is daarenboven toegestaan en aanvaard, onder de bedingen, voorwaarden en erfdienstbaarheden bedongen in de basisakte verleden voor notaris Pol Vanden Broecke te Ertvelde op 18 maart 2026, welke zal worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Gent 1.

De koper verklaart volledige kennis te hebben van deze basisakte, en het reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde, en bevestigt een kopie ervan te hebben ontvangen.

Hij verklaart tevens kennis te hebben van de beslissingen en beschikkingen genomen door de algemene vergadering.

De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Alle overdragende of verklarende akten betreffende de eigendom, het genot of gebruik, daarin begrepen de huurovereenkomsten, zullen de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van voormelde akten en documenten en dat hij er zich toe verbindt deze te eerbiedigen op alle punten, evenals de beslissingen die later door de algemene vergadering van mede-eigenaars zullen genomen worden.

Partijen verklaren:

- dat deze akte en de hierboven aangehaalde statuten overeenkomstig artikel 19,3 voldoen aan artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;
- te bevestigen dat deze beide akten samen uitvoerbaar zijn en één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

2. Syndicus – info artikel 3.94 § 1 Burgerlijk Wetboek

De verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, nog geen syndicus werd aangesteld.

Partijen verklaren dat ik, notaris, hen er bijgevolg heb op gewezen dat:

- ik aldus in de onmogelijkheid verkeer om de kostenstaat vermeld in artikel 3.94 §2 BW op te vragen;
- de partijen desalniettemin overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek gehouden zijn tegenover de vereniging van mede-eigenaars tot het betalen van de kosten;
- elk van de mede-eigenaars ingevolge artikel 3.89 §1 BW gerechtigd is bij de bevoegde vrederechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus met de opdracht zoals omschreven in artikel 3.89 § 5 BW.

3. Bijdrage conform artikel 3.94 § 2 Burgerlijk Wetboek

Partijen verklaren overeengekomen te zijn om niet af te wijken van de wettelijke gehoudenheid inzake de kosten zoals bedoeld in artikel 3.94 § 1 en 2 BW.

4. Bijdrage periodieke kosten

Partijen zijn ervan bovendien van op de hoogte dat de koper overeenkomstig artikel 3.94§2 BW, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Partijen verklaren dat de koper heden het genot en gebruik bekomt van het bij deze verkochte goed.

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

5. Reservekapitaal

De verkoper verklaart dat er op heden geen reservekapitaal is aangelegd.

6. Exclusief gebruiksrecht

Ondergetekende notaris-minuuthouder heeft de koper erop gewezen dat het exclusief gebruiksrecht kan gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op voorwaarde dat deze wijziging gewettigd wordt door het gerechtvaardigd belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding die evenredig is met de schade die dit zou kunnen berokkenen aan de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

1. Conventionele voorkooprechten – recht van wederinkoop - andere rechten

De verkopers verklaren dat het bij deze verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel gevestigd voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat in de huurovereenkomst waarvan hoger sprake **geen** voorkooprecht / voorkeurrecht werd bedongen.

Decretale voorkooprechten

Uit de opzoeken gedaan door ondergetekende notaris op 4 juni 2025 in het themabestand van de Vlaamse Landmaatschappij is gebleken dat het goed **niet** wordt getroffen door een decretaal voorkooprecht, behoudens navermelde:

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat onderhavige verkoop bestaat uit woningen of handelspand die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan. Bijgevolg is onderhavige verkoop uitgesloten van het recht van voorkoop en zal ondergetekende notaris het voorkooprecht niet moeten aanbieden (artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen).

De Vlaamse Waterweg

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed gelegen is in een gebied waar voorkooprecht geldt in voordeel van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg.

De verkoper verklaart dat onderhavige verkoop een individuele verkoop van appartementen, als onderdeel van een groter geheel, betreft waardoor het voorkooprecht in het voordeel van de Vlaamse Waterweg niet moet worden aangeboden (besluit raad van bestuur van Waterwegen en Zeekanaal van 11 mei 2011).

Ingevolge het voorgaande dient ondergetekende notaris het voorkooprecht voor wat betreft de individuele appartementen niet aan te bieden.

De voormelde uitzondering is echter niet van toepassing voor het handelsgelijkvloers. Bijgevolg dient onderhavige notaris het voorkooprecht aan te bieden aan de begunstigde.

ATTESTEN

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

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven **niet** van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd (geen vergunning afgeleverd na 1 juli 2018).

2. Elektrische installatie

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat het voorwerp van deze verkoop, voor wat betreft de appartementen, een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard evenwel niet meer in het bezit te zijn van de oorspronkelijke keuring.

Kavel 1 (handelsgelijkvloers)

Bij proces-verbaal van 3 maart 2026 werd door Electrotest, Vinçotte vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 5 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Kavel 2 (appartement op de eerste verdieping)

Bij proces-verbaal van 23 februari 2026 werd door Electrotest, Vinçotte vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Kavel 3 (appartement op de tweede en derde verdieping)

Bij proces-verbaal van 23 februari 2026 werd door Electrotest, Vinçotte vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Het proces-verbaal en de bijhorende schema's worden digitaal ter beschikking gesteld van de koper. Het origineel proces-verbaal zal aan de koper worden overhandigd na betaling van koopsom en kosten.

De verkoper verklaart dat de elektrische installaties sedert voormelde keuringen niet werden gewijzigd, ingevolge waarvan een nieuwe keuring noodzakelijk zou zijn.

3. Energieprestatiecertificaat

Kavel 1 (niet residentieel)

Het goed1/kavel 1 is een niet-residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit. (Zie meer uitgebreid: <https://www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting>).

Aan de koper wordt digitaal ter beschikking gesteld via biddit.be het energieprestatiecertificaat niet-residentieel van kavel 1 (winkel) opgemaakt door energie-deskundige Bruno Mommens gedateerd van 18 juni 2025 met vermelding van unieke code 20250618-0003567656-KNR-1, melding makend van een energielabel D.

De koper is op grond van de geldende energieregelgeving verplicht om ervoor te zorgen dat het goed binnen uiterlijk 5 jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte aan de volgende minimale energieprestaties voldoet:

1. als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan 15 jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, vol-

doet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. Koelinstallaties die ouder zijn dan 15 jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting wordt voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken en binnen de 5 jaar na de overdrachtsakte een nieuw EPC worden opgemaakt.

kavel 2 (appartement op de eerste verdieping)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Bruno Mommens gedateerd van 18 juni 2025 met vermelding van unieke code 20250618-0003567808-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 307 kWh/m² jaar en energielabel D.

Het energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking gesteld van de koper via het Biddit-platform.

kavel 3 (appartement op de tweede en derde verdieping)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Bruno Mommens gedateerd van 18 juni 2025 met vermelding van unieke code 20250618-0003567863-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 394 kWh/m² jaar en energielabel D.

Het energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking gesteld van de koper via het Biddit-platform.

Energieprestatiecertificaat gemene delen

Een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door energiedeskundige Bruno Mommens gedateerd van 18 juni 2025 met vermelding van unieke code 20250401-0003567527-GD-1.

Dit energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking gesteld van de koper via het Biddit-platform.

Renovatieplicht voor residentiële gebouwen

De kavels 2 en 3 zijn ieder een residentieel gebouw/residentiële bouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 6 jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Deze renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

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 binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

4. Stookolietanks

Uit de informatie meegedeeld door de eigenaars en uit het bezoek ter plaatse blijkt dat er in voormeld goed geen bovengrondse, noch ondergrondse stookolietank aanwezig is.

5. Postinterventiedossier

Op vraag van mij, notaris, of er voor voormeld eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper **ontkennend** geantwoord, en bevestigd dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

6. Asbest

1. De verkoper verklaart dat zich op het goed een of meer toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

2.a. De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op de **gemeenschappelijke delen** en dat werd afgeleverd door de OVAM op 5 juni 2025 met unieke code UC: 20250605-000521.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

* Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 asbestmaterialen
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

2.b. De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen **goed 1/kavel 1** en dat werd afgeleverd door de OVAM op 5 juni 2025 met unieke code UC: 20250605-000524.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

* Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 asbestmaterialen
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

2.c. De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen **goed 2/kavel 2** en dat werd afgeleverd door de OVAM op 5 juni 2025 met unieke code UC: 20250605-000525.000.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij).

* Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 asbestmaterialen
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

2.d. De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen **goed 3/kavel 3** en dat werd afgeleverd door de OVAM op 5 juni 2025 met unieke code UC: 20250605-000527.001.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*Eindconclusie volgens de wetgeving: asbestveilig (maar niet asbestvrij)

* Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 asbestmaterialen
- 0 beperking(en)
- 0 uitsluiting(en)

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 1 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De verkoper verklaart dat de toestand sedert de aflevering van voormeld asbestinventarisatetest niet werd gewijzigd, zodat geen nieuw attest dient te worden afgeleverd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Alle asbestinventarisatetesten worden digitaal ter beschikking van de koper gesteld via het Biddit-platform.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw

1. Verklaringen

- De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het onroerend goed, en dat hij voor alle vergunningsplichtige werken en/of handelingen die hij gebeurlijk zelf heeft uitgevoerd of laten uitvoeren op/aan het onroerend goed de vereiste vergunningen heeft verkregen en al deze vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd of laten uitvoeren conform de vergunningen, en dus zelf **geen** handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/ regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

- De koper verklaart te zijn gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen; geen van de handelingen opgenomen in gemeld artikel 4.2.1 mogen verricht worden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, behoudens eventueel toegestane uitzonderingen. De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

- De verkoper en de instrumenterende notaris verklaren dat géén zekerheid kan worden gegeven dat er handelingen mogen gesteld waarvan sprake in zopas gemeld artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De koper moet zich schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, en meer bepaald naar de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, zonder voor verlies of voor de onmogelijkheid van de koper de voorziene bestemming aan deze grond te geven, voor

de weigering van bouwtoelating of voor bezwarende voorwaarden enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

2. Stedenbouwkundig uittreksel - vastgoedinformatie

a) De stad Gent heeft een stedenbouwkundig uittreksel, bestaande uit een uittreksel uit het vergunningenregister en een uittreksel uit het plannenregister, afgeleverd met betrekking tot het onroerend goed op 6 juni 2025 (VIP-00525869).

Dit stedenbouwkundig uittreksel wordt digitaal ter beschikking van de koper gesteld via het Biddit-platform.

b) De ondergetekende notaris verklaart bij toepassing van artikel 5.2.1 van gezegde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1. dat voor het onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** zijn uitgereikt:

Er wordt geen melding gemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in het vergunningenregister.

Er wordt gemeld hetgeen volgt:

Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 15/1444

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Datum beslissing: 30/06/2011

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving:

Referentie: 44021_2011_190154

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00008_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone

*Bestemmingen: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde***

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 14/09/1977

- volgens het **Bijzonder Plan van Aanleg**

Referentie: BPA_44021_224_00115_00002

Beschrijving: BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS

Bestemmingen:

• **zone C voor woningen en tuinen**

• **referentie toegelaten bouwhoogte (in meter)**

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2003

- **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Referentie: RUP_02000_212_00126_00001

Beschrijving: Afbakening grootstedelijk gebied Gent
Bestemmingen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent
Planfase:

Status: Natraject

Datum: 16/12/2005

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. Op het goed rust **geen voorkooprecht** vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. op het goed is **geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden van toepassing;

6. Partijen kunnen kennis nemen van een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

7. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

8. Het onroerend goed maakt **niet** het voorwerp uit van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 §1 VCRO.

C. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard **geen** kennis te hebben van enige **planbatenheffing**.

Bestemming

De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans gebruikt wordt als volgt:

Kavel 1 – handelsgelijkvloers: uitbating van een dagwinkel

Kavel 2 – appartement eerste verdieping: permanente bewoning

Kavel 3 – appartement tweede en derde verdieping: permanente bewoning

Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en op heden niet wordt betwist. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed wil geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Voorbehoud

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voormeld goed;

- het voormeld goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;

- de afgeleverde vergunningen niet zijn vervallen;

- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het voormeld goed integraal is vergund.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Rooilijn

Uit de opzoekingen bij de gemeente blijkt dat het goed niet opgenomen is in een rooiplan of onteigeningsplan.

Milieu - Bodemdecreet

Milieuvergunningen

Uit de informatie meegedeeld door de stad Gent blijkt dat er geen milieuvergunningen werden afgeleverd voor voorschreven onroerend goed.

Bodemdecreet

1. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is, als bedoeld in artikel 2, 13° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Een bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen goed werd afgeleverd door de OVAM op 10 juni 2025, dat digitaal ter beschikking van de koper wordt gesteld.

De inhoud van dit bodemattest luidt, voor wat het beschikkend gedeelte betreft letterlijk als volgt:

"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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verwerver wordt erop gewezen dat voormeld attest geen uitsluitend geeft of het bij deze overgedragen goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging, en terzake geen enkele waarborg verstrekt.

Grondverzet

Uit de informatie ingewonnen bij de verkoper, blijkt niet dat met betrekking tot voormeld goed, sinds 1 april 2004 een grondverzet heeft plaats gehad dat aanleiding

kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen, behoudens hetgeen hierna vermeld;

- **niet** is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;

- **niet** voorlopig of definitief beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap, en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is, behoudens hetgeen hierna vermeld

- **wel** is opgenomen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zoals blijkt uit de opzoeking verricht door kantoor van ondergetekende notaris), zoals navermeld.

behoudens volgende vaststellingsbesluiten:

- opname binnen de Historische stadskern van Gent - Vastgestelde archeologische zone ingevolge vaststellingsbesluit van 19/02/2016 - Historische stadskern Gent, waaromtrent meer informatie terug te vinden is op:

<https://id.erfgoed.net/bsluiten/5886> (het vaststellingsbesluit)

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/140021>

(erfgoedobject)

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11888>

(juridische gevolgen)

- opname binnen de Unesco Werelderfgoed Bufferzone: Belfort, Lakenhal en Mammelokker ingevolge vaststellingsbesluit van 4/12/1999, waaromtrent meer informatie terug te vinden is op:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15013>

vastgesteld bouwkundig erfgoed, ingevolge opname in inventaris van het bouwkundig erfgoed en bouwkundig element:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/135616>

<https://id.erfgoed.net/bsluiten/15002> (vaststellingsbesluit)

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/gebeurtenissen/1074875>

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/89298>

<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/25442>

Vlaamse Codex Wonen – leegstand – verkrotting

1. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbevoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit

van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De koper wordt er op gewezen dat het in de stad Gent sinds 1 oktober 2023 het verplicht om een conformiteitsattest aan te vragen of te kunnen voorleggen wanneer tegelijk aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- de huurwoning is een hoofdverblijfplaats EN
- bij de start van een nieuw huurcontract, een eerste verhuring of ter beschikkingstelling
- de huurwoning is ouder dan 30 jaar

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat uw woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

De verkoper verklaart:

- sinds 1 oktober 2023 geen nieuw huurcontract of ter beschikking stelling te hebben afgesloten met betrekking tot de kavels 2 en 3
- niet te beschikken over een conformiteitsattest

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het conformiteitsattest of het niet afleveren van een conformiteitsattest.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, op het goed **geen vordering of veroordeling** zoals vermeld in artikel 3:43 Vlaamse Codex Wonen rust.

De notaris consulteerde het register van herstellvorderingen, overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, of de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare woningen, en dat zij **niet** bij administratieve akte werd gewaarshuwd dat het eigendom behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris zal worden gezet.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Wet Verzekeringen

Blijkens opzoeking gedaan op 4 juni 2025 verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming**.

2. Overstromingsrapport

Het overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van een onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.

- fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

De **overstromingsgevoeligheid** wordt uitgedrukt in scores:

- A: geen overstroming gemodelleerd;
- B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
- D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Voor het hierbij verkochte goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

Perceelscore of P-score (overstromingskans voor het perceel): **D**

Gebouwscore of G-score (overstromingskans voor het gebouw): **D**

Ligging in **Signaalgebied**: NEEN

Ligging in **afgebakende oeverzone**: NEEN

Ligging in **afgebakend overstromingsgebied**: NEEN

INFORMATIE

1. Premies – verzekering gewaarborgd wonen

Ik, notaris wijs de koper op het bestaan van 1) toelagen en premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie- en sanering, zie www.premiezoeker.be en 2) de Verzekering Gewaarborgd Wonen van de Vlaamse Overheid, bij aankoop van een enige woning als hoofdverblijfplaats.

2. Rookmelders

De notaris wijst partijen erop dat in het Vlaams Gewest vanaf 1 januari 2020 de verplichting geldt dat een woning op elke verdieping/bouwlaag (eengezinswoning, appartement, studio en elke studentenkamer in een kamerwoning) moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Partijen worden er op gewezen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing, het aantal en de locaties van de rookmelders bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren

Verdere informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

3. Zuiveringszone

Het bij deze verkochte goed is luidens de bepalingen van voormeld schrijven van de Stad Gent, gelegen in volgende zuiveringszone: **centraal gebied**.

4. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) - KLIP

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het verkochte goed gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

De koper wordt gewezen op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> alsook het KLIP portaal na te gaan of er zich op voorschreven goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan het verkochte goed.

5. Gevolgen overeenkomst op toekenning uitkeringen, premies en dergelijke

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de verkoper voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1

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

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

Toetreding

Artikel 2

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

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

- a. de verkoop opschorten;
- b. één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c. een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de 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 één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e. van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f. elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

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

h. bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

Biedingen

Artikel 6

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8

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

Artikel 9

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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 **tien procent (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16

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

gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17

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

Uitdrijving

Artikel 18

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19

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

Sterkmaking

Artikel 20

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21

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

Borg

Artikel 22

Iedereieder 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.

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.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), 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);

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest 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, abattement), 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 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 eventue-

le 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 rechtelijke 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.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29

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

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

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

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

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

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

Waarschuwing

Artikel 30

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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 zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen,

* elkaar wederkerig

* alle medewerkers van het kantoor Notega Notarissen, met zetel te 9960 Assenede, Leegstraat 25a.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in-deplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandge-

ving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsverdring en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de koper en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de 5 jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

III. SLOTBEPALINGEN

Recht op geschriften

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

Identiteitsverklaring - woonstkeuze

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats/zetel.

Afschrift

De partijen worden er door de notaris over ingelicht dat zij een digitaal afschrift van deze akte kunnen raadplegen op www.naban.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, door zich te identificeren ofwel via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe, en dit van zodra deze akte administratief werd verwerkt.

Op eerste verzoek daartoe kan ten vroegste 2 maanden vanaf heden via e-mail aan info@notega.be of per telefoon op 09/432.60.00 een fysieke uitgifte van huidige akte worden opgevraagd.

IZIMI-kluis

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Repertorium

Deze akte wordt ingeschreven in het repertorium van “Notega Notarissen”, voormeld, waarvan de minuten worden bewaard door notaris Thomas Tuyteleers, met standplaats te Gent, eerste kanton.

Toelichtingen - ontwerp

De comparanten verklaren ieder dat het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd vóór het verlijden van deze akte, te weten op 17 maart 2026, en dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, zelfs mocht dit ontwerp hen minder dan 5 werkdagen vóór heden zijn medegedeeld, alsmede dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijners toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Ertvelde op het kantoor op voormelde 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 samen met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen

VOOR EENSLUIDEND AFSRIFT