

Rep.nr.
2024/1674

Online Verkoop

19/11/2024

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE
VERKOOP OP BIDDIT.BE
TE GENT, DERBYSTRAAT 20**

Dossier SR2240816

Het jaar tweeduizend vierentwintig op negentien november.
Ga ik, **LIESBETH MULLER**, notaris met standplaats te Waasmunster, te Gentse Baan 47A, 9100 Sint-Niklaas, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

De BV "Liesbeth Muller, Notaris" te Waasmunster, Kerkstraat 25, BTW BE0898.821.794, RPR Gent, afdeling Dendermonde, met kantoor te Waasmunster, Kerkstraat 25.

Beschrijving van het goed

STAD GENT (Sint-Denijs-Westrem, vijftiendste afdeling)

In een appartementsgebouw, Residentie "Mayflower", gelegen Gent (Sint-Denijs-Westrem), Derbystraat, ten kadaster gekend volgens titel en recent kadaster (legger de dato 26 augustus 2024), sectie A, nummer 268EP0000, met een oppervlakte van vijfenzestig are negenentachtig centiare (65a 89ca).

1. Op de tweede verdieping van blok A, het appartement aangeduid met de letter A-twee (A-2), omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de inkom, inkomhall, vestiaire, keuken met doorgeefluik, watercloset, badkamer, twee slaapkamers, een living met terras aan de voorzijde van het gebouw en het terras zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

* vier en tachtig/tienduizendsten (84/10.000 sten) in de algemene gemene delen, waaronder de grond;

* vier en tachtig/negenduizend honderd achtenveertigste (84/9.148^{ste}) in de bijzondere gemene delen, waaronder de grond;

* vierentachtig/vierduizend vijfhonderd vierenzeventigste (84/4.574^{ste}) in de gewone gemene delen van blok A.

en individueel gekadastraerd A 0268 E P0068 en A2/A.A/K44,

2. In de kelderverdieping, de kelders aangeduid met de nummers drieënveertig (43) en vierenveertig (44), iedere kelder omvattende (onder blok a):

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met de deur;

Aan de kelder worden geen gemene delen toegekend en deze zullen onafscheidelijk verbonden zijn aan het hiervoor en hierna vermelde appartementen.

en individueel gekadastraerd A 268E P0068 en A 268E P0047 en A2/A.A.K44 en A2/A.B./K43-S18,

3. Op de tweede verdieping van blok A, het appartement aangeduid met de letter B-twee (B-2), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de inkom, de inkomhall, vestiaire, keuken met doorgeefluik, water-closet, badkamer, één slaapkamer, living met terras aan de voorzijde van het gebouw en het terras zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zesenzestig / tienduizendsten (66/10.000 sten) in de algemeen gemene delen waaronder de grond;

- zesenzestig/negenduizend honderd achtenveertigsten (66/9.148 sten) in de bijzonder gemene delen;

- zesenzestig/vierduizend vijfhonderdvierenzeventigsten (66/4.574sten) in de gewone gemene delen van blok A;

en individueel gekadastraerd A 268E P0047 en A2/A.B/K43-S18,

4. De autostandplaats met nummer achttien (S 18), omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de afgebakende autostandplaats;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de algemeen gemene delen, waaronder de grond;

- tien/achthonderd tweenvijftigsten (10/852sten) delen in de gewone gemene delen van blok C.

en individueel gekadastraerd A 268E P0047 en A2/A.B/K43-S18.

Het kadastraal inkomen bedraagt duizend eenenveertig euro (€ 1.041,00) en zeventhonderddrieënnegentig euro (€ 793,00)

De verkoper verklaart dat de hiervoor vermelde appartementen het huisnummer 90-92 dragen.

Zoals voormelde goederen worden beschreven in de statuten en het reglement van mede-eigendom verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 28 oktober 1993, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, boek 4530, nummer 1,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 26 mei 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 juni daarna, boek 4673, nummer 16,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 13 december 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 22 december daarna, boek 4835, nummer 9,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 10 oktober 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 oktober daarna, boek 5029, nummer 24,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 30 oktober 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, boek 5081, nummer 5,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 10 april 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 april daarna, boek 5187, nummer 6,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 30 mei 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 juni daarna, boek 5254, nummer 10,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De

Brabandere, destijds te Merelbeke, op 7 juni 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 14 juni daarna, boek 5219, nummer 7,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Joost Eeman te Gent op 13 en 17 november 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder formaliteitsnummer 67-T-02/12/2003-15053,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Elke Vandekerckhove te Merelbeke op 28 augustus 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder formaliteitsnummer 67-T-19/09/2013-13312.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 7 januari 2025 om 15.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 15 januari 2025 om 15.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper - Sterkmaking

In aanvulling van artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de toewijzing niet kan gebeuren onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

In aanvulling op hetgeen werd bepaald in artikel 20 van de algemene verkoopsvoorwaarden zal bekrachtiging na sterkmaking kunnen gebeuren tot de vijfde werkdag na de dag van de definitieve toewijzing.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op Liesbeth Muller te Waasmunster op **dinsdag 21 januari 2025 om 16:30 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit **vanaf zaterdag 7 december 2024 tot en met zaterdag 4 januari 2025** na telefonisch contact met de eigenaar.

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

Foto's zijn beschikbaar- publiciteit via:

- www.notaris.be/immo
- www.immoweb.be
- www.biddit.be
- www.zimmo.be
- www.notariaatwaasmunster.be
- in de notariskrant.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - gebruik

De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd is.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de

verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

De koper zal er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of pachters.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper,

behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

Dienaangaande verwijzen de verkopers naar voormelde statuten en de wijzigingen.

Dienaangaande staat het volgende letterlijk vermeld in voormelde akte verleden voor notaris Liesbeth Muller te Waasmunster op 24 mei 2018:

“Dienaangaande staat het volgende letterlijk vermeld in voormelde akte verleden voor notaris Willy Van Belle te Gent, met tussenkomst van notaris Guy Wackers te Sint-Jans-Molenbeek, met tussenkomst van notaris Vincent de Gheldere te Knokke-Heist en met tussenkomst van notaris Jan De Brabandere te Merelbeke op 6 mei 1997:

“Bijzondere bepaling aangaande de diensten

*De kopers verklaren in het bijzonder kennis te hebben van het **hoofdstuk ‘Diensten’**, gehecht aan de basisakte en zich verbinden, zoals voor alle bepalingen van de basisakte, bepalingen aangaande de diensten stipt na te leven en te eerbiedigen en dit met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.*

De kopers passen bovendien vanaf heden en zonder voorbehoud de clausules en voorwaarden van het dienstencontract toe, waarvan zij voorafgaandelijk aan deze een typecontract te hebben ontvangen.

De kopers verbinden zich er bovendien toe dezelfde toetreding te verkrijgen van elke latere rechthebbende of van elke huurder en dit op straffe van zelf gehouden te blijven.”

In de akte verleden voor het ambt van notaris Liesbeth Muller te Waasmunster op 24 mei 2018 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“7. Dienstencontract

De koper past bovendien vanaf heden dit contract en zonder voorbehoud de clausule en condities van het dienstencontract toe, de koper zal hiervan een kopie ontvangen.

De koper verbindt er zich bovendien toe dezelfde toetreding tot het dienstencontract te verkrijgen van elke latere rechthebbende of van elke huurder, en dit op straffe van persoonlijk gehouden te blijven.”

In de akte verleden voor notaris Pierre Moulin, geassocieerd notaris te Destelbergen, houder der minuut, en notaris Bernard Van der Auwermeulen, te Zomergem, staat tevens letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“Uit het hypothecair getuigschrift afgeleverd door het eerste hypotheekkantoor te Gent op achtentwintig juni tweeduizend en zes, blijkt dat de volgende randmelding aan de overschrijving op het hypotheekkantoor van de voornoemde basisakte welke alhier letterlijk wordt overgenomen.

“Dep. Nr 1544 31 januari 2005

Bij exploit van gerechtsdeurwaarder Luc Avontroodt te Gent dd 10 december 2003 werd er ten verzoeken van

1) Dardenne Georges en Morice H  l  ne te Gent, Sint-Denijs-Westrem ;

2) NV Immoda te Gent, Sint-Denijs-Westrem,

Dagvaarding gegeven aan :

1) NV Promivan te Gent, Sint-Denijs-Westrem,

2) NV Restel Residences te Gent, Sint-Denijs-Westrem

3) Vereniging van mede-eigenaars der Residentie “Mayflower” te Gent, Sint-Denijs-Westrem ;

Om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent op 23 december 2003 ten einde de absolute nietigheid en niet bindend verklaring te horen uitspreken van zowel geheel als van elk onderdeel – Beding van Afdeling V, Specifieke bepalingen eigen aan de Diensten, zoals naar de vorm in de basisakte – hiernaast overgeschreven – opgenomen zonder inhoudelijk van de basisakte deel uit te maken evenals van het (type) dienstverleningscontract van Residentie “Mayflower”, hoek Derby- en Putkapelstraat te Sint-Denijs-Westrem.

Bij conclusie de dato 2 maart 2004 opgemaakt door advocaat Karel Wille te Brasschaat en neergelegd op 3 maart 2004 werd de vrijwillige tussenkomst in bovenvermelde zaak van Marc Orlslagers en Ingrid Robijn te Schoten, aan de rechtbank gevraagd.

Getekend de Bewaarder”.

Uit het schrijven van de syndicus de dato zeventien juli tweeduizend en zes wordt onder punt 6 van het verslag van de syndicus aan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars melding gemaakt van bovenvermelde zaak. Daarin wordt letterlijk het volgende vermeld “de hoofdvordering werd ongegrond verklaard en de tussenvordering van de vrijwillige tussenkomende partijen ontvankelijk doch de rechter wijst deze in al haar onderdelen als ongegrond. Het dossier is bijgevolg gesloten.”

In een akte verleden voor notaris Elke Vandekerckhove te Merelbeke met tussenkomst van geassocieerd notaris Nouwkens te Malle op 30 maart 2007 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“Bijzondere voorwaarden

...

Kantmelding.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de melding gemaakt op de kant van de overschrijving van de basisakte verleden voor notaris Willy Van Belle te Gent, houder der minuut, en notaris Jan De Brabandere destijds te Merelbeke op achtentwintig oktober negentienhonderd drieënnegentig, welke melding gebeurde op het eerste hypotheekkantoor van Gent op eenendertig januari tweeduizend en vier, nummer 1544. Deze melding betreft een procedure tot nietig- en niet bindendverklaring van zowel het geheel als van elk onderdeel – beding van Afdeling V. Specifieke bepalingen eigen aan de diensten, zoals naar de vorm in de basisakte opgenomen werden zonder inhoudelijk van de basisakte deel uit te maken, evenals van het (type-) dienstverleningscontract van residentie “Mayflower”, hoek Derby- en Putkapelstraat te Gent Sint-Denijs-Westrem. Desbetreffend heeft de syndicus in zijn schrijven de dato dertig januari tweeduizend en zeven laten weten hetgeen volgt:

Juridische dossiers: Dossier VME vs Mede-eigenaar Dardenne:

Voorwerp: De absolute nietigheid en niet bindende verklaring uit te horen spreken van zowel het geheel als van elk onderdeel met betrekking tot specifieke bepalingen eigen aan de diensten met verzoek tot schadevergoeding en het te wijzen vonnis gemen te verklaren aan derde gedaagde (VME).

De hoofdvordering werd ongegrond verklaard en de tussenvordering van de vrijwillig tussenkomende partijen ontvankelijk doch de rechter wijst ze in al hun onderdelen als ongegrond. Het dossier is gesloten. De koper verklaart kennis te hebben genomen van gezegde basisakte en bevestigt dat hij zich zal gedragen naar alle rechten en verplichtingen die daarin bedongen zijn, alsmede naar alle besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.”

Partijen verklaren dat onderhavige akte samen met de hiervoor vermelde akten één geheel vormt, om samen als authentieke akte te gelden.

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

a) statuten gebouw

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom werden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 28 oktober 1993, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10

november daarna, boek 4530, nummer 1, en volgende wijzigende akten:

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 26 mei 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 juni daarna, boek 4673, nummer 16,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 13 december 1994, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 22 december daarna, boek 4835, nummer 9,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 10 oktober 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 oktober daarna, boek 5029, nummer 24,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 30 oktober 1995, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, boek 5081, nummer 5,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 10 april 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 april daarna, boek 5187, nummer 6,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 30 mei 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 11 juni daarna, boek 5254, nummer 10,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle, destijds te Gent, houder van de minuut, en notaris Jan De Brabandere, destijds te Merelbeke, op 7 juni 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 14 juni daarna, boek 5219, nummer 7,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Joost Eeman te Gent op 13 en 17 november 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder formaliteitsnummer 67-T-02/12/2003-15053,

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris Elke Vandekerckhove te Merelbeke op 28 augustus 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder formaliteitsnummer 67-T-19/09/2013-13312.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten overgenomen in gemelde statuten, omvattende de basisakte en het reglement mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

* Door het enkele feit van deze verkoop treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper desbetreffende en zal hij zich onderwerpen aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

* De koper wordt ingevolge onderhavige verkoop van rechtswege lid van vereniging van mede-eigenaars, welke ingeschreven is in het rechtspersonenregister onder nummer 0690.860.427.

b) inlichtingen

Ondergetekende notaris wijst op de wettelijke verplichting, opgenomen in de artikels 3.94 en 3.95 BW, die de syndicus opleggen een aantal inlichtingen en documenten mee te delen die de nieuwe eigenaar moeten in staat stellen kennis te nemen van de financiële toestand van de mede-eigendom (werkkapitaal, reservekapitaal, achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie, de notulen algemene vergadering over 3 jaar, periodieke afrekeningen over 2 jaar, recentste balans, hangende gerechtelijke procedures) en de gemeenschappelijke lasten en kosten die hij zal dragen.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 28 oktober 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde Syncura te 9051 Gent, Poortakkerstraat 91/501, geantwoord heeft bij schrijven de dato 30 oktober 2024.

Aan partijen zullen de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen, ter beschikking zijn door

publicatie ervan op de website www.biddit.be.

c) *Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen*

Partijen worden door ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

a. De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

4/ de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft.

b. De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper

in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van de mede-eigenaars blijft toebehoren.

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

d) Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoel in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

e) Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

f) Kennisgeving van de verkoop aan de syndicus

Conform de wet zal ondergetekende notaris binnen een termijn van 30 dagen de syndicus in kennis stellen van:

- De datum van de akte;
- De identificatie van de overgedragen kavel(s);
- De identiteit, het huidige en in voorkomend geval, nieuwe adres van de partijen

Administratieve bepalingen

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, rooilijnen, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond of eigendom, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper ook te zullen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

Het goed wordt verkocht zonder enige verdere garantie of waarborg betreffende de conformiteit van het eigendom met vigerende wetten, reglementeringen of voorschriften.

De koper verklaart bij de gemeentelijke administratie en bij de stedenbouwkundige administratie, alsook bij elke andere betrokken openbare overheid, te hebben onderzocht of het goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven of dienaangaande voldoende in de mogelijkheid te zijn geweest. De koper verklaart de verkoper te ontslaan van enige 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. De koper zal geen verhaal hebben jegens de verkoper wat betreft de beperkingen, zowel huidige als toekomstige, aangebracht aan zijn eigendomsrecht door de stedenbouwkundige voorschriften, en de koper wordt geacht kennis te hebben van alle informatie dienaangaande.

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Inlichtingen Stadsbestuur

Het Stadsbestuur van *de stad Gent* verstrekte bij brief **30 augustus 2024**, een aantal inlichtingen met betrekking tot voorschreven onroerend goed:

- *het verkochte goed is volgens het origineel gewestplan Gentse en kanaalzone de dato 14 september 1977 in woongebieden gelegen;*
- *het verkochte goed is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoering “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” de dato 16 december 2005 gelegen;*
- *het verkochte goed is volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan de dato 8 maart 2007 in zone voor wonen gelegen;*
- *het verkochte goed is gelegen in het gemeentelijk rooilijnplan “Derbystraat en Putkapelstraat (Buurtweg*

Nrs. 6 en 7) Rooilijn- en Onteigeningsplan de dato 26 april 1984;

*- het verkochte goed is gelegen in centraal gebied;
- voor het verkochte goed werden volgende conformiteitsattesten afgeleverd:*

** woning op tweede verdieping Blok 2 inkomhal rechts – Derbystraat 208, 9051 Gent;*

** woning op gelijkvloers Blok 2 – inkomhal rechts – Derbystraat 176, 9051 Gent;*

** woning op vierde verdieping Blok 2 inkomhal rechts – Derbystraat 252, 9051 Gent;*

- voor het verkochte goed werden volgende vergunningen afgeleverd:

** Stedenbouwkundige vergunning de dato 20 november 2014 met gemeentelijk dossiernummer 2014/70160 – rooien van een boom;*

** Stedenbouwkundige vergunning de dato 20 december 2007 met gemeentelijk dossiernummer 2007/70202 – het rooien van 7 dode populieren;*

** stedenbouwkundige vergunning de dato 31 mei 1978 met gemeentelijk dossiernummer 1975/ SD 1743 – oprichten van een paardenstal,;*

** stedenbouwkundige vergunning de dato 13 augustus 1987 met gemeentelijk dossiernummer 1987/1172 – het rooien van 20 populieren;*

** stedenbouwkundige vergunning de dato 12 mei 1992 met gemeentelijk dossiernummer 1992/70055 – het oprichten van een appartementsgebouw met 111 woonegelegenheden;*

** verkavelingsvergunning de dato 28 augustus 1965 met gemeentelijk dossiernummer 1965 SDW 032/00 – nieuwe verkaveling*

** omgevingsvergunning de dato 26 oktober 2021 met OMV_2021162799 – het omvormen van 2 afzonderlijke units (service flats) binnen een meergezinswoning tot 1 samengevoegde unit:*

** omgevingsvergunning de dato 13 januari 2022 met OMV_nummer OMV_2021167813 – het omvormen van 2 afzonderlijke units (serviceflats) binnen een meergezinswoning tot 1 samengevoegde unit;*

d) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed **geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** is uitgereikt.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De verkopende partij verklaart ter goeder trouw, dat hij na de inwerkingtreding van de Wet op Stedenbouw, geen interne en/of externe verbouwings-, herstellings- en onderhoudswerken en bestemmingswijzigingen heeft doorgevoerd, die vergunningsplichtig waren en waarvoor zij geen vergunning hebben aangevraagd.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: **zie hierboven**.

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het goed **geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° het goed maakt **niet** het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

Geen waarborg wordt door ondergetekende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht. Ondergetekende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelgrenzen.

e) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Aan de partijen wordt door de notarissen kennis gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de gevallen vermeldt waarin in principe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Bodemdecreet

a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verkoper verklaart dat er in de privatieve kavels geen risico-inrichting gevestigd was, noch is, en dat er in de gemeenschappelijke delen evenmin een risico-inrichting gevestigd was noch is, die uitsluitend bestemd was of is voor deze privatieve kavels.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 30 augustus 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

b) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkocht goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 30 augustus 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

“1. Kadastrale gegevens.

Datum toestand op: 01.01.2024

Afdeling: 44062/GENT/ST-DENIJS-WESTREM/

Straat + nr.: Derbystraat 268

Sectie: A

Nummer: 0268/00E000

Verder “deze grond” genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

Ondergetekende notaris deelt de partijen mee dat een blanco attest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en houdt dus geen garantie in dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

c) De verkoper bevestigt uitdrukkelijk dat, voor zover hem bekend, op voorschreven eigendom geen inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in zelfde Bodemdecreet.

Comparanten erkennen door ondergetekende minuuthoudende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot “overdracht van een grond” waarop een “lijst-inrichting” is of

was gevestigd en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure. De verkoper verklaart bovendien uitdrukkelijk niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging met betrekking tot voorschreven eigendom.

d) Ondergetekende notaris bevestigt dat, op basis van bovenstaande gegevens en verklaringen, alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbestinventaris

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest voor te leggen aan de koper is in werking getreden op 23 november 2022.

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code **20241028-000117000**
- opgesteld op **28 oktober 2024**
- eindconclusie volgens de wetgeving: ***het gebouw is asbestveilig***
- tijdens de inspectie vastgestelde: ***0 Asbestmaterialen, 0 Beperkingen, 0 Uitsluitingen***

De koper verklaart een kopie van het asbestattest te hebben ontvangen van de verkoper en verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

De koper verklaart genoeg te nemen met voormelde verklaring, en dienaangaande het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

De koper, verklaart en bevestigt, voormeld onroerend goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen, er geen nadere beschrijving van te verlangen, en voormeld eigendom te aanvaarden in zijn huidige staat, doch rekening houdend met hetgeen hiervoor nog vermeld.

Verklaring Over Tijdelijke Of Mobiele Werkplaatsen

Op vraag van de notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ***ontkennend***, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 ***geen werken*** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest te worden opgesteld.

Verzekeringsattest 10-jarige aansprakelijkheid van aannemers

Niet van toepassing.

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd éénentachtig, 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 aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie ***binnen vijftwintig (25) jaar*** na 24 april 2018 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige **Vincent Dik Maurice Vermussche**, gedateerd van **12 juli 2022**, met vermelding van unieke code **20220712-0002639632-RES-2**, met een berekende energiescore van **253 kWh/m²jaar** en een label van **C**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal bij de toewijzing door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

Renovatieverplichting Residentiële Gebouwen

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper verklaart dat hij op de hoogte is dat hij geen maatregelen mag nemen die de energieprestatie van het goed verslechteren.

Rookmelders

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de decretale verplichting om in te bouwen woningen of bij renovatiewerken aan woningen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, of bij verhuring, correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen.

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed is uitgerust met rookmelders.

Groene stroomcertificaten - zonnepanelen

Niet van toepassing.

Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat betreffende voorschreven onroerend goed **geen** huurovereenkomsten werden afgesloten voor de plaatsing van publiciteitsborden. De verkoper verklaart in het bijzonder dat in dit kader geen voorkooprecht en van toepassing zijn voor voorschreven onroerend goed.

Waterparagraaf – Overstromingsgevoeligheid – Risicozone Voor Overstroming

1. De partijen worden geïnformeerd over de Codex Integraal Waterbeleid en de risico's van overstromingen. Op basis van een overstromingsrapport wordt aan de hand van een score aangegeven hoe overstromingsgevoelig een grond (**P-score**) en een eventueel gebouw (**G-score**) op die grond is, gaande van A tot en met D:

A: geen overstromingen gemoduleerd;

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

C: kleine kans op overstromingen;

D: middelgrote kans op overstromingen.

2. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato **26 augustus 2024** verklaart de verkoper, 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 zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- een perceelscore of P-score heeft van **D**
- een Gebouwscore of G-score heeft van **A**
- **niet** gelegen is in Signaalgebied
- **niet** gelegen is in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied

Onroerenderfgoeddecreet – Onroerend-Erfgoedbesluit

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken, met uitzondering van de inventarisatie in de gemeentelijke inventaris als gebouw met documentaire waarde. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit blijkt uit de opzoeking die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Bosdecreet van 13 juni 1990

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare (5 ha).
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet art. 90bis, Besl.VI.Reg. van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art. 47 en art. 87 van het Bosdecreet.

De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed geen bos betreft en dus niet valt onder de voorschriften van het bosdecreet.

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.

Pandregister

De verkoper erkent te weten dat roerende goederen (zoals onder andere maar niet uitsluitend zonnepanelen, verwarmingsketels of -installaties, thuisbatterijen, keukens, badkamers, enzovoort) onroerend kunnen worden door incorporatie of bestemming.

Indien deze goederen op afbetaling of krediet aangekocht werden, kan de financier of leverancier zich het eigendomsrecht voorbehouden op deze goederen of ze in pand krijgen zolang ze nog niet volledig terugbetaald zijn. De inpandgave of het eigendomsvoorbehoud wordt gemeld in het Pandregister.

De verkoper verklaart geen dergelijke goederen aangekocht te hebben waarvoor een inschrijving genomen werd in het Nationaal Pandregister.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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.

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.

KLIM

Uit een opzoeking gedaan op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) op **28 oktober 2024** betreffende het in de nabijheid van het verkochte goed gelegen installaties of pijpleidingen voor vervoer van gevaarlijke producten, hoogspanningsverbindingen, kabels en leidingen voor ander gebruik, is niet gebleken dat er op of in de directe nabijheid van het verkochte goed bovengrondse of ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties zijn gevestigd.

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.

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten. hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot toewijzen aan één van de vorige bieders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of aan tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan

de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij

automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder 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 bidders en verschillende gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum 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 **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 € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen

aan een andereieder.

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 weerhoudenieder 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.

Dezeieder heeft dan de keuze om:

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

Bij onderhavige verkoop wordt geen instelpremie toegekend.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is

gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een

verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

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

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

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoopling verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding zal of zullen verkocht zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

het minimumbod vast.

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

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

D. VOLMACHT

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

1. Mevrouw Vicky Pannier, medewerker van de BVBA "Liesbeth Muller, Notaris" te Waasmunster, Kerkstraat 25, BTW BE0898.821.794, RPR Gent, afdeling Dendermonde, woonst kiezend in het kantoor.

2. Mevrouw Tamara Baeck, medewerker van de BVBA "Liesbeth Muller, Notaris" te Waasmunster, Kerkstraat 25, BTW BE0898.821.794, RPR Gent, afdeling Dendermonde, woonst kiezend in het kantoor.

3. Mevrouw Shauni Roels, medewerker van de BVBA "Liesbeth Muller, Notaris" te Waasmunster, Kerkstraat 25, BTW BE0898.821.794, RPR Gent, afdeling Dendermonde, woonst kiezend in het kantoor.

4. Mevrouw Kato Vercauteren, medewerker van de BVBA "Liesbeth Muller, Notaris" te Waasmunster, Kerkstraat 25, BTW BE0898.821.794, RPR Gent, afdeling Dendermonde, woonst kiezend in het kantoor.

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 erfdienstbaarheden 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 indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, 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 inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers 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 vijf 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.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs

(desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Ondergetekende bevestigt dat vijftig euro (€ 50,00) ten titel van "recht op geschriften" werd aangerekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Waasmunster, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.
Voor gelijkvormig afschrift.