

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op drieëntwintig mei.

Ga ik, Meester **Tessa PHILIPS**, notaris met standplaats te Merelbeke, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna ook genoemd “**de verkoper**” of “**de verzoeker**”.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.
- V. Slotverklaringen.

### **I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Contactgegevens van het notariskantoor**

De besloten vennootschap “VERMEULEN & PHILIPS, geassocieerde notarissen” te 9820 Merelbeke, Zusters Maricolenstraat 57 bus 1.

Telefoon 09/230.83.52 en e-mail: ludwig.vermeulen@belnot.be en tessa.philips@belnot.be.

#### **Artikel 1. Beschrijving van de goederen**

##### **Gemeente LOCHRISTI - derde afdeling - ZEVENEKEN**

In een appartementsgebouw genaamd residentie “**DE CINGEL**”, staande en gelegen Kallestraat 78, volgens basisakte en titel gekend ten kadaster sectie A, deel van nummer 1291/G, met een restoppervlakte van achthonderd zeventig vierkante meter twaalf vierkante decimeter (870,12 m<sup>2</sup>), thans gekend ten kadaster sectie A, nummer 1291M P0000, met een oppervlakte van achthonderd vierenvijftig vierkante meter (854 m<sup>2</sup>):

- 1) Het **APPARTEMENT op de derde verdieping genummerd 11**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom-nachthal met vestiaire, toilet, 3 slaapkamers, badkamer, berging- en wasplaats, keuken met leefruimte, terras vooraan en achteraan het appartementsgebouw.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.  
Gemeld privaatief thans gekend ten kadaster Kallestraat 78/0303 (A3/11/) met perceelidentificatienummer **1291M P0010** en een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van achthonderdeenendertig euro (€ 831,00).
- 2) De **ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATS genummerd P20**, omvattende:
  - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke verharde autostaanplaats.
  - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.  
Gemeld privaatief thans gekend ten kadaster Kallestraat 78 (P.OG/20/) met perceelidentificatienummer **1291M P0036** en een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van drieënveertig euro (€ 43,00).

3) De **ONDERGRONDSE BERGING genummerd 2**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergingruimte alsook de individuele deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drie/duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Gemeld privaat thans gekend ten kadaster Kallestraat 78 (K.OG/2/) met perceelidentificatienummer **1291M P0037** een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tien euro (€ 10,00).

Basisakte: Zoals dit goed uitvoeriger omschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Luc Roegiers te Wachtebeke, vervangende notaris Giseline Van Duffel te Lochristi (Zaffelare), wettelijk belet, op 19 maart 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder formaliteit 68-T-25/04/2008-05569.

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

#### **Oorsprong van eigendom**

(...)

#### **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.

#### **Artikel 2. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **tweehonderddertigduizend euro (€ 230.000,00)**.

#### **Artikel 3. Minimum bod**

Het minimum bod 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.

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

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 24 juni 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 2 juli 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Artikel 5. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Alhier wordt uitdrukkelijk bepaald dat de toewijzing **niet** plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en dat de koper hier evenmin niet om kan verzoeken.

#### **Artikel 6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de besloten vennootschap "VERMEULEN & PHILIPS, geassocieerde notarissen" op **maandag 8 juli 2024 om 18.00 uur** te 9820 Merelbeke, Zusters

Maricolenstraat 57 bus 1.

**Op deze datum en uur dienen koper(s) en verkoper(s) in het notariskantoor aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.**

**Artikel 7. Bezoeken**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 17.00 uur tot 19.00 uur en elke zaterdag van 9.30 uur tot 11.30 uur, en dit vanaf woensdag 5 juni 2024 tot en met zaterdag 29 juni 2024.

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

**Artikel 8. Eigendomsoverdracht**

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

**Artikel 9. Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van de verkochte goederen 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 de verkochte goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

**Artikel 10. Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart betrekkelijk de verkochte goederen geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij huurcontract of anderszins toegekend te hebben, welk miskend wordt door onderhavige verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

Uit de opzoeken uitgevoerd door ondergetekende notaris Tessa Philips via e-notariaat op datum van 17 mei 2024, blijkt dat géén voorkooprecht van toepassing is.

**Artikel 11. Staat van de goederen – Gebreken**

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen 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.

**Artikel 12. Vorderingen tot vrijwaring – Tienjarige aansprakelijkheid**

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.

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve

omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 voor werken betrekking hebbende op de soliditeit of stabiliteit van de goederen.

### **Artikel 13. Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen 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.

### **Artikel 14. Gemeenheden**

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

### **Artikel 15. Erfdienstbaarheden**

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen 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.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens de verkochte goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van diegene vervat in de basisakte en voortspruitende uit de mede-eigendom.

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 de verkochte goederen, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

### **Artikel 16. 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.

### **Artikel 17. Nutsvoorzieningen.**

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.

### **Artikel 18. Mede-eigendom / syndicus**

#### **1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

De statuten met betrekking tot de goederen, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Luc Roegiers te Wachtebeke, vervangende notaris Giseline Van Duffel te Lochristi (Zaffelare), wettelijk belet, op 19 maart 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent onder

formaliteit 68-T-25/04/2008-05569.

De basisakte (en zijn eventuele wijzigingen) het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat verklaren de comparanten dat deze akte samen met de statuten van het voormeld appartementsgebouw, waarvan hoger sprake, één geheel vormen als authentieke akte.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd. Artikel 3.95 Burgerlijk Wetboek omvat de informatie en documenten betreffende: het bedrag van het werk- en reservekapitaal, oproepen tot kapitaalbreng, overzicht van de hangende gerechtelijke procedures, notulen van de 3 laatste (gewone en buitengewone) algemene vergaderingen en de recentste balans.

## **2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 21 maart 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 3.94 §2 Burgerlijk Wetboek omvat de informatie en documenten betreffende: uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, oproepen tot kapitaalbreng, kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen en de verschuldigde bedragen ingevolge geschillen.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de vennootschap "VC SYNDIC BV" te 8670 Oostduinkerke, Leopold II laan 213/GV11, geantwoord heeft per e-mailbericht van 22 maart 2024.

De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

## **3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

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

### **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 uittrekkende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

### **2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.**

De koper draagt het bedrag van:

- 1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;
  - 2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
  - 3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
  - 4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
- De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

### 3. Reservekapitaal

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

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

### 4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

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

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

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

Uit voormeld e-mailbericht van de syndicus, aangevuld met de verklaring van de verkoper, blijkt dat de verkoper op heden een openstaand bedrag verschuldigd is van tweehonderdvierentwintig euro negenennegentig cent (€ 224,99), zijnde de afrekening vorige periode.

Hieruit volgt dat de instrumenterende notaris op datum toewijs het bedrag van de alsdan openstaande bedragen (na actualisatie) zal betalen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden, tenzij door de verkoper het bewijs werd geleverd dat alle openstaande bedragen werden voldaan.

### 6. Wijzigende basisakte

De verkoper deelt mee dat er op heden een wijzigende statuutakte in opmaak is, waarvoor reeds een volmacht werd gegeven aan de syndicus ter ondertekening. De wijzigende statuutakte werd op heden nog niet getekend.

De verkoper verklaart dat er geen wijzigingen worden gebracht aan de quotiteiten van zijn privaatief. De indeling van zijn privaatief was reeds in 2009 gewijzigd en wordt

ingevolge de wijzigende statuutakte aan de werkelijkheid aangepast. Op het oorspronkelijk plan waren de 3 slaapkamers ingeplant aan de achterzijde van het gebouw, doch deze zijn op vandaag anders ingedeeld, zijnde 2 slaapkamers aan de achterzijde van het gebouw en 1 slaapkamer aan de voorzijde.

De koper erkent op de hoogte te zijn hiervan.

De wijzigende statuutakte zal volgende zaken wijzigen:

a) de statuten aan te passen aan de bestaande situatie overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning de dato 1 december 2009, waarin:

\* op het gelijkvloers 3 vergunde woongelegenheden werden omgevormd tot één verzekeringskantoor met bankfiliaal;

\* aanpassing van de nummering van de bestaande appartementen;

\* de 24 parkeerplaatsen werden heringedeeld, met creatie van een bijkomende staanplaats bovengronds, en vermindering van 2 ondergrondse autostaanplaatsen, zodat er in totaal 23 autostaanplaatsen zijn.

\* Aanpassing van de nummering van de bestaande autostaanplaatsen.

\* de indeling van de appartementen 3, 5, 8 en 12 (nieuwe nummering) werd gewijzigd;

\* 3 bijkomende bergingen gecreëerd worden, door omvorming van de in de oorspronkelijk vergunning garage P16, om het totaal aantal bergingen te brengen op 7.

\* Aanpassing van het aantal aandelen in de gemene delen van de autostaanplaats P16, om het te brengen van acht/duizendsten (8/1.000sten) naar vijf/duizendsten (5/1.000sten).

b) De vestiging van een erfdienstbaarheid van overgang voor de naastliggende percelen, deels overeenkomstig de bepalingen vervat in de oorspronkelijke basisakte voor wat betreft het achterliggend perceel, en deels overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning de dato 1 oktober 2013 verleend voor het naastliggend perceel met kadastrale nummers 1293D en 1295E (hebbende momenteel de politienummer Zevenekendorp 85-87).

c) De verwarmingsinstallaties/convectoren zich bevindende aan de achterzijde van het gebouw (gelijkvloers) zijn privaatief aan de gelijkvloerse verdieping.

d) Het vestigen van een recht van erfpacht in het voordeel van IMEWO.

De koper erkent dat het voorlopig ontwerp van de wijzigende statuutakte ter inzage ligt op kantoor van ondergetekende notaris.

#### **Artikel 19. Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

De verkoper is gehouden de goederen 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.

#### **Artikel 20. Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen 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.

### **Artikel 21. Administratieve bepalingen**

#### **Informatieplicht artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Aangezien de gemeente Lochristi beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel opgemaakt op 9 april 2024, wordt de koper door de verkoper en ondergetekende notaris geïnformeerd dat:

*1° Voor het perceel waarop voorschreven appartementsgebouw is opgericht, zijn volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen gekend:*

- a) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 9 augustus 1966 voor het bouwen van een wassalon.*
- b) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 24 juni 2003 voor het plaatsen van een reclamepaneel.*
- c) stedenbouwkundige vergunning geweigerd op 5 december 2006 voor het bouwen van 13 appartementen en 3 studio's en 24 parkeerplaatsen en slopen bestaand huis en wasserij met bijgebouwen.*
- d) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15 mei 2007 voor het bouwen van een meergezinswoning (13 appartementen en 3 studio's) na het slopen van een bestaand huis en wasserij met bijgebouwen.*
- e) stedenbouwkundige vergunning geweigerd op 30 september 2009 voor het plaatsen van een nieuwe electriciteitscabine.*
- f) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 1 december 2009 voor het wijzigen van een goedgekeurde vergunning namelijk wijziging bestemming gelijkvloerse verdieping, indeling parkeerplaatsen, wijziging indeling appartementen 3-5-8-12.*
- g) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 12 januari 2010 voor het plaatsen electriciteitscabine voor voeding nieuwe appartementen.*
- h) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 17 mei 2011 voor het plaatsen van nieuwe gevelreclame.*
- i) Omgevingsvergunning voorwaardelijk vergund op 6 december 2019 voor het herinrichten van de doortocht van de N70.*

*2° volgens het plannenregister zijn de goederen gelegen in:*

- het origineel gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd op 14 september 1977, met als bestemming: woongebied.*
- het algemeen plan van aanleg van de gemeente Lochristi, goedgekeurd op 30 juni 1994, met als bestemming: kernwoonzone.*

*3° de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.*

*4° op de onroerende goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.*



5° voorschreven goederen niet zijn gelegen in een verkaveling of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

6° de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° de goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

Conform zelfde artikel bevestigt de notaris dat voormeld stedenbouwkundig uittreksel (niet ouder dan 1 jaar), online beschikbaar is voor alle potentiële kopers.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan de verkochte goederen beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op de verkochte goederen;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- het verkochte appartement momenteel gebruikt wordt als appartement, zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

### **Rooilijn**

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat er voor het perceel waarop voorschreven appartementsgebouw staat, volgend gemeentelijk rooilijnplan is gekend: Gewestweg N70 – Lozen Boer – Zeveneken-Dorp, definitief vastgesteld op 4 februari 1982. Het rooilijnplan is eveneens online beschikbaar.

Tevens vermeldt het uittreksel dat de weg Zeveneken-Dorp een openbare weg betreft met als beherende instantie Agentschap Wegen en Verkeer district Sint-Niklaas.

Hierop werd door instrumenterende notaris aanvullende inlichtingen gevraagd bij dit agentschap, waarop per brief van 10 april 2024 onder meer letterlijk werd meegedeeld hetgeen volgt:

*“Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*

*1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0700002 van 13.0-51 tot 13.0-30):*

- *de rooilijn ligt op 13 meter volgens plan B6048 KB 4/2/1982.*
- *de rooilijn valt samen met grens openbaar domein / bestaande voorgevellijn.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 13 meter volgens plan B6048 KB 4/2/1982.*
- *het goed is niet getroffen door de rooilijn.*

*In bijlage een uittreksel van het geldende rooilijnplan.”*

Zowel deze brief als het rooilijnplan is online beschikbaar voor alle potentiële kopers zodat deze op de hoogte te zijn van de ligging ervan.

### **Leegstand/verwaarlozing**

De verkoper verklaart dat de goederen niet voorkomen op een lijst van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

## **Vlaamse Codex Wonen**

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het **register van herstellvorderingen**, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de goederen.

2. De verkoper verklaart dat de goederen niet vallen onder toepassing van artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, waarbij een **vergoeding** verschuldigd is wegens het niet naleven van de verbintenissen bij aankoop van een sociale koopwoning (eigen bewoning en behoud binnen twintig jaar na aankoop).

3. De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet gelegen zijn in een zone waarop een recht van **voorkoop** geldt zoals bedongen in artikel 5.76§1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen.

## **Decreet betreffende de bodemsanering en -bescherming**

1. De verkoper laat vermelden dat de veiling van voorschreven onroerend goed moet worden aanzien als een “overdracht van gronden” zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat er op hoger vermelde privaatieve gedeelte en dat in de gemeenschappelijke gedeelten welke uitsluitend bestemd zijn of waren voor het verkochte privaatieve gedeelte, geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals een fabriek, werkplaats, opslagplaats, machine, installatie, toestel en handeling die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse regering opstelt (artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (afgekort “Bodemdecreet”).

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel, blijkt dat er voor de grond waarop voormeld appartementsgebouw is opgericht, volgende milieuvergunningen zijn gekend:

- wassalon (dossiernummer 44034/1526/2/A/1) vergund door de Provincie op 8 april 1966.

- wassalon (dossiernummer 44034/1526/2A/2) vergund door de Provincie op 23 december 1966.

- wassalon (dossiernummer 44034/1526/2/A/3) vergund door het College van Burgemeester en Schepenen op 24 februari 1972.

- wassalon (dossiernummer 44034/1526/2/A/4) vergund door de Provincie op 13 juli 1972.

- wassalon (dossiernummer 44034/1526/2/A/5) vergund door het College van Burgemeester en Schepenen op 20 december 1973.

- propaangastank woning (dossiernummer 44034/1526/1/E/1) vergund door het College van Burgemeester en Schepenen op 30 maart 1993.

Uit zelfde stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat zelfde grond een risicogrand is voor: rubrieknummer 59.8 – Vlarebo code categorie a – startdatum 23 december 1996 en einddatum 23 december 1996 met als omschrijving: chemisch reinigen; alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en de kledingindustrie.

3. Door de OVAM werd op 26 maart 2024 een bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud luidt als volgt:

## **“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.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. te Mechelen, 26.03.2024”*

4. Gezien voorschreven onroerend goed een privaatief betreft uit een appartementsgebouw, er in dit privaatief zelf en in de gemeenschappelijke delen uitsluitend bestemd voor dit privaatief geen risico-activiteit aanwezig is of was, is de uitzonderingsregel zoals bepaald in artikel 30 van het Bodemdecreet van toepassing en kan er overgegaan worden tot de overdracht van deze privaatieve kavel.

Indien het niet nodig is een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren vóór de overdracht, én het valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom zoals bedoeld artikel 3.84 van het oud Burgerlijk Wetboek, dan kan er wel een (éénmalige) onderzoeksplicht zijn voor de vereniging van mede-eigenaars volgens artikel 30bis van het Bodemdecreet, dat luidt als volgt:

*“In de volgende gevallen moet voor een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 3.84 van het Oud Burgerlijk Wetboek, een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars voor 31 december 2014 :*

*1° voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was een risico-inrichting gevestigd op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;*

*2° in de gemeenschappelijke delen was een risico-inrichting gevestigd die bestemd was ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom.*

*Bij afwezigheid van een vereniging van mede-eigenaars wordt het oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op initiatief en op kosten van de mede-eigenaars.”*

Deze éénmalige onderzoeksverplichting werd op heden nog niet voldaan door de vereniging van mede-eigenaars.

De notaris brengt de verkoper en de potentiële kopers hiervan op de hoogte en wijst tevens de vereniging van mede-eigenaars erop dat in kader van artikel 30bis Bodemdecreet het oriënterend bodemonderzoek zo snel mogelijk dient uitgevoerd worden.

De potentiële kopers zijn hiervan op de hoogte en weten dat de kosten van dit éénmalig onderzoek op kosten van de vereniging van mede-eigenaars nog dient uitgevoerd te worden. De koper werd hieromtrent geïnformeerd alsook over de mogelijkheid dat een dergelijke bodemonderzoek in de toekomst alsnog uitgevoerd zou moeten worden. In een dergelijk geval zal de koper bij dienen te dragen in de kosten van het onderzoek.

5. Onverminderd bovenstaande, verklaart de verkoper met betrekking tot het goed, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De notaris bevestigt dat voormeld bodemattest eveneens online beschikbaar is voor alle potentiële kopers.

### **Overstromingsinformatie – Decreet Integraal Waterbeleid - Watertoets**

1. Risicozone voor overstroming. In toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart de notaris dat, volgens zijn gedane opzoekingen, het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

2. Waterparagraaf. In toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, verklaart de ondergetekende notaris, dat volgens zijn gedane opzoekingen op de <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten>, het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd en dat dit niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

Volgens het overstromingsrapport geconsulteerd op 25 maart 2024, heeft het goed perceelscore A en gebouwenscore A (geen overstroming gemodelleerd).

### **Onroerend erfgoed**

1. Beschermd onroerend goed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld op <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/zoeken>.

2. Vastgestelde inventaris.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas (bijvoorbeeld de ankerplaatsen), de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld op <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/zoeken>.

### **Bosdecreet**

De verzoeker verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

### **Natuurbehoud en natuurlijk milieu**

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

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

Bijgevolg is het voorkeurecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

### **Artikel 22. Attesten - certificaten**

#### **Particuliere stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het appartementsgebouw waarvan de verkochte privatieven deel uitmaken, noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **Postinterventiedossier**

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

De verkoper verklaart dat er in het verkochte privaatief sedert 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen in werking getreden is, werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

Dit dossier is ter beschikking in het kantoor van ondergetekende notaris en zal aan de uiteindelijke koper bij de ingenottreding/overhandiging van de sleutels worden bezorgd. De aandacht werd gevestigd op het feit dat de koper de plicht heeft het postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

#### **Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voormeld appartement voorzien is van een elektrische installatie daterend van na 1 oktober 1981.

De verkoper verklaart dat het appartement een wooneenheid is, waarvan de elektrische

installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie, overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019. Dit onderzoek werd op 5 juli 2010 uitgevoerd door de firma ELECTRO-TEST te Melsbroek, waaruit blijkt dat de installatie **voldoet** aan de reglementaire voorschriften. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na dit onderzoek, dit is voor 5 juli 2035, terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De verkoper verklaart dat hij sinds voormeld proces-verbaal geen wijziging of verzwaring heeft aangebracht aan de elektrische installaties waarvoor een herkeuring dient te gebeuren.

De koper zal het origineel van dit proces-verbaal (inclusief schema's) samen met zijn eigendomstitel ontvangen en heeft voorafgaandelijk kopie hiervan kunnen inkijken.

### **Energieprestatiecertificaat**

a) Met betrekking tot voorschreven privatief appartement (Kallestraat 78 bus 0303), werd op 11 augustus 2023 een energieprestatiecertificaat wooneenheid opgesteld door een erkend energiedeskundige, meer in het bijzonder door de heer Thomas D'haemer (erkenningcode EP19192) met certificaatnummer 20230811-000296365-RES-1. Het door de deskundige berekend energieverbruik (kWh/m<sup>2</sup>jaar) bedraagt "87" (energielabel A). De koper heeft een digitaal exemplaar ontvangen.

b) Met betrekking tot de gemeenschappelijke delen werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt op 24 februari 2022 door een erkend energiedeskundige meer bepaald door mevrouw Britt Stremersch (erkenningcode EP19194) met certificaatnummer 20220224-0002550197-GD-2. Dit certificaat blijft geldig tot 23 februari 2032. De koper verklaart een (digitale) kopie van dit attest te hebben ontvangen. Het origineel is in bewaring bij de syndicus.

### **Renovatieplicht van residentiële gebouwen**

Voorschreven goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label wordt bij overdracht vanaf 2028 aangescherpt tot label C voor woningen en appartementen, vanaf 2035 tot label B voor woningen (label C voor appartementen), vanaf 2040 tot label A voor woningen (label B voor appartementen) tot label A voor woningen en appartementen.

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na het proces-verbaal van toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

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

Aangezien voorschreven onroerend goed een label A heeft, zal de renovatieplicht op

heden niet van toepassing zijn.

#### **Asbestinventarisatetest**

De partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisatetest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht na 31 december 2000, zodat deze regelgeving niet van toepassing zal zijn.

#### **Artikel 23. Clausule pandrecht**

De verkoper verklaart dat alle leveranciers over de laatste tien jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzovoort) volledig werden betaald.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

### **II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Artikel 1. Toepassingsgebied**

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

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

#### **Artikel 2. Toetreding**

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

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

#### **Artikel 3. Wijze van verkopen**

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

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

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

- a) de verkoop opschorten.
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen.
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **Artikel 4. Biedingen**

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

#### **Artikel 5. Het verloop van een online verkoop op biddit.be**

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

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op **8 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere 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 worden zoals aangekondigd op de website.

#### **Artikel 6. Biedsystemen**

##### **Algemeen**

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



**biedingen**”).

De eerste 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.

#### Artikel 7. Gevolgen van een bod

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.

Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen.
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### Artikel 8. Het sluiten van de biedingen

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.

#### **Artikel 9. Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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 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 :

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard,

moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder 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)**.

#### **Artikel 10. Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidbit.be](http://bidbit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

#### **Artikel 11. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

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.

#### **Artikel 12. Wettelijke indeplaatsstelling**

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.

#### **Artikel 13. Uitdrijving**

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.

#### **Artikel 14. Toewijzing aan een medeveiler**

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.

#### **Artikel 15. Sterkmaking**

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.

#### **Artikel 16. Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Artikel 17. Borg**

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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

#### **Artikel 18. Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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 Burgerlijk Wetboek).

#### **Artikel 19. Prijs**

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.

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

#### **Artikel 20. Kosten (Vlaams Gewest)**

A. 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 nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50 %) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend

euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45 %), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

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

- Dertien komma vijftien procent (13,15 %), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75 %), 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 21. 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (twaalf procent (12 %) voor het Vlaams Gewest en twaalf komma vijf procent (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 koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 19 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 21ter. 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.

#### **Artikel 22. Schuldvergelijking**

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.

#### **Artikel 23. Nalatigheidsinteressen**

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.

#### **Artikel 24. Sancties**

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 – Herverveiling bij rouwkoop:**

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

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

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

#### **Artikel 25. Machten van de lasthebber**

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.

### **Artikel 26. Waarschuwing**

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.

### **III. DE DEFINITIES**

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

#### **IV. VOLMACHT**

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, volgende medewerkers van het kantoor van de besloten vennootschap "VERMEULEN & PHILIPS, geassocieerde notarissen", allen woonst kiezende op het kantoor te 9820 Merelbeke, Zusters Maricolenstraat 57 bus 1:

- 1) mevrouw DE BEULE Sabine Mariette Hervé, notarieel medewerkster;
- 2) mevrouw DIERICKX Valérie Juliette Cyriel, notarieel medewerkster;
- 3) mevrouw VAN RONSSE Nadine Denise Zoë, notarieel medewerkster;
- 4) mevrouw VELGHE Katleen Lucienne Cyriel Marleen Piet, notarieel juriste;
- 5) mevrouw HANSSENS Silke, notarieel juriste;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder 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, toewijzelingen 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 op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs 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.

#### **V. SLOTVERKLARINGEN.**

##### **Prijsbewimpeling/tekortschatting**

Er wordt lezing gegeven van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit houdende beteugeling van de prijsbewimpeling.

##### **Identificatieverplichting (artikel 11 OWN en artikel 4 RNK)**

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de persoon die deze akte zal ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

**Waarmerking identiteit (artikel 139 & 140 Hypotheekwet)**

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen op grond van de wettelijk vereiste documenten.

**Handelingsbekwaamheid van de partij**

Alle partijen verklaren volledig handelingsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator.
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

**Woonstkeuze**

Voor de uitvoering dezer hebben de partijen verklaard woonst te kiezen op het kantoor van ondergetekende notaris.

**Handtekening**

De comparanten die in deze akte in verschillende hoedanigheden zijn opgetreden bevestigen dat hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte bevat.

**Ontslag Ambtshalve Inschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen bij het overschrijven dezer akte, enige ambtshalve inschrijving te nemen, doch enkel indien een eensluidend afschrift van dit proces-verbaal ter overschrijving aangeboden wordt vóór 22 augustus 2024.

**Recht op geschriften.** Het recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door de ondergetekende notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

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

(Getekend). Volgen de handtekeningen.