

KOOP VIA BIDDIT

Verkoopsvoorwaarden

Rep: 2024/

Datum: 17/06/2024

Dossier: 2240319-2 / NVN

Bijlagen: /

Reg FOD: €50,00

Reg VLABEL: /

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG,

Op **zeventien juni**,

Te Gent, op kantoor,

Ben ik, **Stéphane VANDER EECKEN**, notaris met standplaats te Gent, vijfde kanton,

Overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op "biddit.be" van navermeld onroerend goed (hierna 'het goed' genoemd).

IS VERSCHENEN

DE VERKOPER

(...)

VOLMACHT

(...)

IDENTIFICATIE EN IDENTITEITSGEGEVENS

Overeenkomstig artikel 11 van de Wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt (hierna 'OWN' genoemd), moet de instrumenterende notaris de personen die de akte ondertekenen, identificeren. Voor huidige akte bevestigt ondergetekende notaris ofwel deze te kennen, ofwel de identiteitsgegevens nagekeken te hebben aan de hand van de identiteitskaart.

Voormelde identiteitsgegevens worden opgenomen in huidige akte om te voldoen aan artikel 139 van de Hypotheekwet, artikel 12 OWN en artikel 2*bis* van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Overeenkomstig artikel 139 van de Hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris bovendien dat voormelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen overeenstemmen met hun identiteitskaart of het rijksregister.

De enige partij verklaart dat voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

BEKWAAMHEID VAN DE ENIGE PARTIJ

De enige partij verklaart handelingsbekwaam te zijn om huidige akte te tekenen. Hij verklaart dus niet onder bewind geplaatst te zijn, niet toegelaten te zijn tot collectieve schuldenregeling, niet in staat van faillissement te zijn, niet toegelaten te zijn tot gerechtelijke reorganisatie, en geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator.

Hij verklaart ook dat er geen verzoek is ingediend om toepassing te vragen van een van deze procedures.

VOORLEZING EN TOELICHTING

De enige partij verklaart tijdig een ontwerp van huidige akte ontvangen te hebben en er geen integrale voorlezing van te wensen.



Huidige akte wordt door ondergetekende notaris volledig toegelicht, en de enige partij kan steeds aan ondergetekende notaris bijkomende uitleg vragen vooraleer te tekenen.

Eventuele wijzigingen na de mededeling van het ontwerp van de akte, evenals de vermeldingen bedoeld in artikel 12, lid 1 en lid 2 OVN, worden wel integraal voorgelezen.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkoper verzoekt ondergetekende notaris de verkoopvoorwaarden van het goed op te maken, bestaande uit:

- De bijzondere verkoopvoorwaarden, van toepassing op huidige verkoop via "biddit.be";
- De algemene verkoopvoorwaarden, van toepassing op alle verkopen via "biddit.be";
- De definities met beschrijving van de gebruikte termen voor de online openbare verkoop.

DE BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

HET ONROEREND GOED

Stad GENT zesde afdeling

In het gebouwencomplex met aanhorigheden, residentie TER LEIE, op en met grond, gelegen **Johannes Schrantstraat 1-224**, gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie **F**, perceelnummer **210H3 P0000**, voor een oppervlakte van 34 are 32 centiare, en volgens titel onder deel van perceelnummer 210/V voor een grotere oppervlakte:

Het appartement "D/1", gelegen op de eerste verdieping, met huisnummer **16**, omvattende volgens de statuten:

a/ In privaatieve en exclusieve eigendom: Hall, living, keuken, een debarras, dressing, badkamer, een w.c., twee slaapkamers, terras.

b/ In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenveertig tienduizendsten (49 / 10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De kelder "188", gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende volgens de statuten, zonder aandelen in de gemene delen, en zijnde een aanhorigheid van voormeld appartement.

Zoals deze privatieven gekend zijn volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie **F**, perceelnummer(s) **210H3 P0021 #A1/1D/K188**, en zoals deze beschreven zijn in de hierna vermelde statuten van het gebouw.

OORSPRONG VAN EIGENDOM VAN HET ONROEREND GOED

(...)

HET KADASTRAAL INKOMEN VAN HET ONROEREND GOED

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen van het goed bedraagt €795,00.

ROERENDE GOEDEREN

In de verkoop zijn **geen** roerende goederen begrepen.



INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **honderd zestigduizend euro (€ 160.000,00)**.

INSTELPREMIE

Er wordt uitdrukkelijk afgeweken van de algemene voorwaarden door te bepalen dat er **geen instelpremie** wordt toegekend.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er € 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 bepaald op **maandag 29 juli 2024 om 13:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is bepaald op **dinsdag 6 augustus 2024 om 13:00 uur** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper (zie artikel 9 van de algemene voorwaarden) en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op **donderdag 8 augustus 2024 om 17:00 uur** op het kantoor van ondergetekende notaris te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 23.

BEZOEKEN EN PUBLICITEIT

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden zonder voorafgaande afspraak, telkens op **donderdag** tussen **17:00 uur** en **19:00 uur** en op **zondag** tussen **10:00 uur** en **12:00 uur**, en dit **vanaf donderdag 27 juni 2024 tot en met zondag 28 juli 2024**.

Voor de online openbare verkoop op "biddit.be" van het goed zal publiciteit gemaakt worden, enerzijds via aankondigingen in het Nieuwsblad en de Standaard, en anderzijds online via biddit.be, notaris.be en immoweb.be. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren.

GENOT EN GEBRUIK

De koper bekommt vanaf de betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven, het **vrije gebruik** en het genot, door de overhandiging van de sleutels, **doch ten vroegste vier weken vanaf de toewijs**.

De verkoper moet tot aan de overhandiging van de sleutels:

- Het goed bewaren en onderhouden als een "voorzichtig en redelijk persoon".
- Er voor zorgen dat het goed voldoende verwarmd blijft.
- De kosten van de nutsvoorzieningen van het goed, zoals onder meer water, gas en elektriciteit, betalen.
- Instaan voor de herstellingen van onderhoud aan het goed.

De koper moet vanaf het definitief worden van de toewijzing instaan voor de grove



herstellingen, behalve als deze grove herstellingen moeten uitgevoerd worden omwille van verzuim door de verkoper. In dat geval moet de verkoper er voor instaan.

Zolang de koper enerzijds de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven niet heeft betaald, en anderzijds de sleutel niet ontvangen heeft van de verkoper, mag hij het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper verklaart dat alle **roerende goederen** vanaf de betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten onder de modaliteiten hieronder beschreven, doch ten vroegste vier weken vanaf de toewijs, verwijderd zullen zijn uit het goed. Als dit niet het geval is, heeft de koper het recht deze te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen huurcontract is afgesloten voor het plaatsen van **publiciteitspanelen**.

EIGENDOM

De koper wordt vanaf **het definitief worden van de toewijs** eigenaar van het goed.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van iets wat de vervreemding van het goed zou kunnen beletten, zoals bijvoorbeeld een verbod van vervreemding, een faillissement of een beslag.

RISICO EN VERZEKERINGEN

De koper draagt vanaf **het definitief worden van de toewijs** het risico van het goed.

De verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt een blokpolis is afgesloten. Overeenkomstig de statuten is de koper verplicht toe te treden tot deze blokpolis, en deze verder te zetten.

De koper staat vanaf het definitief worden van de toewijs in voor het afsluiten van de door hem gewenste bijkomende verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

STAAT VAN HET GOED

De koper aanvaardt het goed in de staat op het moment van de **toewijzing**, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, en zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper kan geen aanspraak maken op een vergoeding of vermindering van de prijs voor zichtbare of verborgen gebreken aan de grond of de ondergrond, voor de slechte staat van de constructies, of voor zichtbare of verborgen gebreken aan de constructies.

De verkoper wordt er op gewezen dat deze bepaling niet slaat op verborgen gebreken die de verkoper bekend zijn.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken aan het goed.

Als de verkoper een onderneming is, en de koper een consument, kan overeenkomstig artikel VI. 83, 14^o van het Wetboek Economisch Recht de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot



1649 van het oud Burgerlijk Wetboek, niet opgeheven of verminderd worden.

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.

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

OPPERVLAKTE EN GRENZEN VAN HET GOED

De oppervlakte en grenzen van het goed zijn niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. De verkoper en de koper ontzeggen zich daarom elke mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst, prijsverlaging, prijsverhoging of schadevergoeding, zelfs als het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte vijf procent of meer bedraagt.

VRIJ EN ONBELAST

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, bezwarende in- en/of overschrijvingen, kantmeldingen, voorrechten of hypotheken.

De verkoper verklaart de betaling van zijn aandeel voor het goed in de uitgaven, kosten en schulden van de vereniging van mede-eigenaars van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen, zodat het voorrecht voorzien in artikel 27, 7^o van de Hypotheekwet niet kan uitgeoefend worden, en waardoor het goed op dit vlak voor vrij en onbelast kan overgedragen worden.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van een procedure die de vrijgave kan verhinderen, een onherroepelijke opdracht om de verkoopopbrengst over te maken aan een derde, of een hypotheekbelofte of een hypothecaire volmacht die vandaag nog uitwerking heeft.

Ondergetekende notaris licht de verkoper in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs als ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van deze pandrechten of eigendomsvoorbehouden.

GEMEENHEDEN

De koper aanvaardt het goed met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

ERFDIENSTBAARHEDEN, LASTEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

Algemeen

De koper aanvaardt het goed met alle lijdende en heersende, zichtbare en niet-



zichtbare erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De koper verklaart het goed bezocht te hebben.

De koper heeft het recht zich tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven. Hiervoor kan de tussenkomst van de verkoper niet geëist worden.

Deze bepalingen kunnen niemand meer rechten geven dan men er reeds zou bezitten ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, lasten of bijzondere voorwaarden, en zelf geen erfdiensbaarheden, lasten of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan, behalve hetgeen eventueel hierna vermeld.

Statuten van het gebouw

Voor het goed werden de privatieve delen van het gebouw tot stand gebracht ingevolge de basisakte verleden op 24 april 1969 voor notaris Charles Dael te Gent, overgeschreven op eerste hypotheekkantoor van Gent op 5 juni nadien, boek 79, nummer 4.

De statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden op 28 mei 1969 voor notaris Charles Dael te Gent, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 4 juli nadien, boek 96, nummer 9.

De statuten werden nogmaals gewijzigd ingevolge akte verleden op 4 december 1978 voor notaris Christian De Wulf te Dendermonde, behoorlijk overgeschreven.

De koper moet alle lasten en voorwaarden bepaald in de statuten, de bijlagen ervan, de wijzigingen eraan, het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering eerbiedigen en naleven.

Deze documenten maken integraal deel uit van de verkoopsvoorwaarden van het goed. De koper wordt geacht er van op de hoogte te zijn, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

Alle akten van overdracht of van verklaring van eigendom of genot met betrekking tot het goed, verhuur inbegrepen, moeten de melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers of gebruikers volledige kennis hebben van de statuten en het reglement van interne orde, en dat zij zich er toe verbinden deze bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen en na te leven.

De koper wordt gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, en op het feit dat als de statuten bepalingen bevatten die strijdig zijn met dwingend recht, het dwingend recht voorrang heeft op deze bepalingen.

Wettelijke erfdiensbaarheid

De stedenbouwkundige inlichtingen maken bovendien nog melding van het volgende hierna letterlijk weergegeven:

"WETTELIJKE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT

Het lokaal bestuur vult de wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).

Opgelet: naast wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele of private erfdiensbaarheden van toepassing zijn die niet opgenomen zijn.

Wettelijke Erfdiensbaarheid van Openbaar Nut



Type: Gemeenteweg *privaat*

Omschrijving: *Geen erfdienstbaarheden voor het gebouw. Erfdienstbaarheid van doorgang voor het omliggende terrein.*"

BELASTINGEN

De koper draagt **vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of**, als deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn **ingenottreding**, alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook die betrekking hebben op het **goed**, waaronder de onroerende voorheffing.

Eventuele verhaalbelasting voor reeds uitgevoerde werken blijft integraal ten laste van de verkoper.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van planbatenheffing. Eventuele planbatenheffing betreffende een reeds opgemaakt ruimtelijk uitvoeringsplan blijft ten laste van de verkoper.

De eventuele **persoonsgebonden** belastingen, zoals de belastingen op onbebouwde percelen of op tweede verblijven, de leegstandsheffing, de belasting op verwaarloosde gebouwen en de belasting op ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, blijven voor het lopende aanslagjaar integraal ten laste van de verkoper. Vanaf het volgende aanslagjaar vallen deze eventuele persoonsgebonden belastingen ten laste van de koper.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De koper wordt in de plaats gesteld in alle eventuele rechten die de verkoper kon invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 1792 en artikel 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Als op basis hiervan kosten en lasten worden geëist vanaf het definitief worden van de toewijs, dan is dit ten laste van de koper, en kan de verkoper hier niet meer worden over aangesproken.

NUTSVOORZIENINGEN

De verkoper verklaart dat het goed voorzien is van leidingen en tellers van water, gas en elektriciteit. Als deze eigendom zijn van een nutsvoorzieningsmaatschappij, worden zij uit voormelde verkoop gesloten.

De koper verbindt zich er toe de contracten betreffende deze nutsvoorzieningen over te zetten op de datum waarop het goed aan hem ter vrije beschikking werd of wordt gesteld, los van de rechten die de koper kan doen gelden op basis van die contracten of de wet.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

JURIDISCHE GESCHILLEN

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed geen enkel geschil, vordering, rechtsgeding of verzet bestaat, noch tegenover derden (buren, huurders, bezetters...), noch tegenover openbare instellingen **behalve** de 3 juridische procedures vermeld in de nagemelde inlichtingen van de syndicus betreffende de kokers, de balustrade op de 18^{de} verdieping en de schade door de aangebracht door de politie aan een privatieve deur en de gemene delen:

De syndicus heeft bij mail van 03/06/2024 geantwoord:



"Procedure voor de balustrade is nog lopende - is een discussie met de aannemer die het dak en de dakterrassen vernieuwde.

De overige procedures werden op heden niet opgestart. Procedure ivm ingedeukte deur zal niet meer opgestart worden, probleem werd reeds verholpen."

GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN EN LASTEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

De koper moet **vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of**, als deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn **ingenottreding**, bijdragen in de **gewone** gemeenschappelijke kosten en lasten van het goed.

Het **werkkapitaal** (dat het kapitaal bevat dat opgevraagd werd bij de mede-eigenaars voor de periodieke uitgaven) zal door de syndicus rechtstreeks worden verrekend tussen de verkoper en de koper. Het aandeel in het werkkapitaal wordt door de syndicus terugbetaald aan de verkoper, en opgevraagd bij de koper.

Het **reservekapitaal** (dat het kapitaal bevat voor niet-periodieke uitgaven) wordt niet terugbetaald of afgerekend tussen de verkoper en de koper, maar blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

De koper moet bijdragen in de eventuele **buitengewone** gemeenschappelijke kosten en lasten die **vanaf het definitief worden van de toewijs** worden opgevraagd. Alle eventuele opvragingen die vóór het definitief worden van de toewijs zijn gebeurd, blijven ten laste van de verkoper. Daarom zullen onder meer volgende eventuele bedragen ten laste zijn van de koper:

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór het definitief worden van de toewijs heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.
- De oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór het definitief worden van de toewijs, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.
- De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór het definitief worden van de toewijs beslist, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.
- De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór het definitief worden van de toewijs, maar waarvan de syndicus pas na het definitief worden van de toewijs om betaling verzoekt.

De **schuldvorderingen** van de mede-eigendom die ontstaan na het definitief worden van de toewijs ingevolge een procedure die vóór het definitief worden van de toewijs werd opgestart, komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper kan hiervoor geen betaling of vergoeding vragen van de koper.

VOORKOOP-, VOORKEUR- EN WEDERINKOOPRECHTEN

Algemeen

De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop, voorkeur, of wederinkoop, dat er geen optierechten werden toegekend aan een derde, **behalve** hetgeen hierna vermeld wordt.



Voorkooprecht van de NV De Vlaamse Waterweg

De verkoper verklaart dat in het kader van het beheer, exploitatie en organisatie van bevaarbare waterwegen op het goed een voorkooprecht **van toepassing** is ten voordele van de naamloze vennootschap van publiek recht DE VLAAMSE WATERWEG.

Het voorkooprecht moet overeenkomstig het besluit van de raad van bestuur van WATERWEGEN EN ZEEKANAAL van 11 mei 2011, bekrachtigd door de raad van bestuur van de VLAAMSE WATERWEG van 13 maart 2018 niet aangeboden worden, gezien het de individuele verkoop betreft van een appartement, garagebox of autostaanplaats, dat verkocht wordt als onderdeel van een groter geheel dat niet verkocht wordt.

INLICHTINGEN OVER DE MEDE-EIGENDOM

Voor het gebouw bestaat de "**V.M.E. PROF. J. SCHRANSSTRAAT 1-221**" met ondernemingsnummer 0850.424.140.

De **syndicus** van het gebouw is de vennootschap **Syncura Services**, met zetel te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 91.

Ondergetekende notaris heeft de inlichtingen en documenten zoals bedoeld in artikel **3.94, §1** en **§2** van het Burgerlijk Wetboek opgevraagd. De syndicus heeft op 24 mei 2024 hieraan **voldaan**, en de verkoper verklaart deze inlichtingen en documenten op voorhand ontvangen te hebben. De koper wordt geacht de inlichtingen en documenten ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

De verkoper stelt er ondergetekende notaris van vrij dit op te nemen in huidige akte.

RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

De koper moet zich gedragen naar alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften van ruimtelijke ordening, zonder verhaalrecht tegen de verkoper.

De koper wordt er op gewezen dat er zonder omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest geen zekerheid is dat er op de niet bebouwde delen van het goed bouwwerken of vaste of verplaatsbare inrichting mogen geplaatst worden.

Informatieverplichting artikel 5.2.1 VCRO

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna 'VCRO' genoemd), vermeldt ondergetekende notaris dat (voor) het goed:

1° Geen bouwvergunningen, geen stedenbouwkundige vergunningen en geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd, **behalve:**

- De vergunning van 09/11/1964 voor het slopen van fabrieksgebouwen en zes woonhuizen;
- De vergunning van 27/01/1969 voor het oprichten gebouw - Blok B met 222 appartementen, ondergrondse parking en bovengrondse parkeergelegenheid;
- De vergunning van 18/05/1971 voor het bouwen van een gasontspanningscabine;
- De vergunning van 06/06/1977 voor het plaatsen van 3 aansluitkasten;



- De vergunning van 26/11/1998 voor het oprichten van 2 zendmasten op een particuliere gebouw;
 - De vergunning van 25/03/1999 voor het plaatsen van 3 schotelantennes met bijbehorende technische cabine op een particulier gebouw;
 - De vergunning van 25/06/2004 voor de uitbreiding van een bestaande, vergunde installatie voor mobiele telecommunicatie;
 - De vergunning van 29/10/2007 voor het aanbrengen van 2 antennes op bestaande draagstructuur en 3 schotelantennes op 2 nieuwe zelfdragende masten; verplaatsen van 5 bestaande schotelantennes en 1 bestaande antenne; bijhorende technische installatie wordt eveneens voorzien op het dak;
- 2° Overeenkomstig het plannenregister volgende stedenbouwkundige **bestemmingen** gelden:
- Volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" van 14 september 1977: **woongebieden**;
 - Volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" van 16 december 2005: niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
- 3° **Niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van zo een maatregel hangende is.
- 4° **Niet** onderworpen is aan een voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° **Geen** (wijzigende) verkavelingsakkoorden, geen (wijzigende) verkavelingsvergunningen en geen (wijzigende) omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden werden afgeleverd.
- 6° **Geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van "complexe projecten".

De koper wordt geacht het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkundige inlichtingen ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be. Deze documenten dateren van **16 mei 2024**, en zijn niet ouder dan een jaar. Ondergetekende notaris wordt ontslaan van het integraal overnemen van deze documenten in huidige akte, en staat niet in voor de juistheid van de gegevens opgenomen in diezelfde documenten.

Rooilijnplan

De verkoper verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in een rooilijnplan.

Onteigeningsplan

De verkoper verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in een onteigeningsplan, en verklaart geen kennis te hebben van een onteigeningsmaatregel of enig ander voornemen van de overheid om over te gaan tot onteigening.

Stedenbouwkundige toestand van het goed

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat voor het oprichten van de bestaande constructies van het goed een of meer **vergunningen** werden afgeleverd.

De verkoper verklaart voor het goed **geen** kennis te hebben van **inbreuken** op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening ingevolge handelingen van hemzelf, van derden of van vroegere eigenaars of gebruikers.



De verkoper verklaart geen handelingen uitgevoerd te hebben aan het goed, waarvoor een vergunning diende bekomen te worden, of een melding diende te gebeuren.

De verkoper en de koper worden er op gewezen dat de eventuele vermelding van een of meerdere stedenbouwkundige vergunningen in het stedenbouwkundig uittreksel, geen zekerheid geeft dat dit daadwerkelijk betrekking heeft op het goed, en dat het goed is opgericht in overeenstemming met deze vergunning(en).

De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een bouwbedrijf wil niet zeggen dat er geen bouwbedrijven zijn. Zowel de constructies als de functie moeten vergund (geacht) zijn.

De kandidaat-koper wordt geïnformeerd over de mogelijkheid om voorafgaand aan het bieden op het goed op eigen initiatief, al dan niet bijgestaan door een gespecialiseerd architect of advocaat, alle nodige inlichtingen met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand en de huidige functie van het goed in te winnen bij de gemeente of de stad, hierin begrepen onder meer de mogelijkheid tot opvraging van de vergunningen en de vergunde plannen om na te gaan of deze overeenkomen met de werkelijke toestand.

Lijst van vergunningsplichtige handelingen

De koper wordt gewezen op artikel 4.2.1 VCRO, dat een opsomming bevat van de handelingen waarvoor in principe een vergunning vereist is.

Er wordt ook gewezen op enerzijds het Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, dat de Vlaamse Regering toelaat vergunningsplichtige handelingen ofwel te vervangen door een meldingsplicht, ofwel vrij te stellen, en anderzijds het feit dat provincies, gemeenten en steden de vergunningsplicht kunnen verruimen.

Daarom wordt de koper aangeraden om bij stedenbouwkundige handelingen voorafgaand informatie in te winnen bij de provincie, de gemeente of de stad, al dan niet met tussenkomst van een deskundige of een architect.

BODEMTOESTAND

Algemeen

De verkoper en de koper worden geïnformeerd over de kwaliteitsnormen voor de bodem en de gevolgen van vervuilde grond. Een grond kan vervuild zijn omdat er een risico-inrichting is of was op de grond.

Een risico-inrichting is bijvoorbeeld een fabriek, een werk- of opslagplaats, een plaats waar een machine of andere toestel of installatie staat, of waar bepaalde handelingen zijn gebeurd, die zorgen voor een verhoogd risico op bodemverontreiniging en die opgenomen zijn in een lijst opgesteld door de Vlaamse Regering zoals bedoeld in het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna 'Bodemdecreet' genoemd).

Een risico-grond is dan weer een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.

De verkoper verklaart **behalve** hetgeen hierna vermeld met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging of een risico-inrichting die schade kan veroorzaken of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die kunnen opgelegd worden door de overheid.



De verkoper verklaart bovendien dat in de verkochte privatieve delen van het goed volgens hem geen risico-inrichting gevestigd is of was, en dat in of op de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom ook geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de verkochte privatieve delen van het goed.

Voor zover de verklaringen over de bodemtoestand door de verkoper te goeder trouw worden afgelegd, kan de verkoper niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet gekende) bodemverontreiniging.

Bij de overdracht van een grond moet de koper het bodemattest van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna 'OVAM' genoemd) ontvangen.

De koper wordt geacht het bodemattest ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

Vergunningen en meldingen met betrekking tot het milieu

Voormelde stedenbouwkundige inlichtingen bevat volgende meldingen en/of vergunningen met betrekking tot het milieu:

"Dossier 11839/E/1

milieu

Beslissing 17 juli 2008 - gunstig - College van burgemeester en schepenen

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen het exploiteren van een zendinstallatie voor mobiele communicatie (Residentie Ter Leie)

Inrichting Base NV (**Inrichtingsnr.** 11839)

Vergunde rubrieken 12.3.1°

Dossier 7648/E/1

milieu

Beslissing 4 maart 1999 - gunstig - College van burgemeester en schepenen

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen het verder exploiteren van 2 transformatoren van elk 400 kVA (askarel) (cabine 8423)

Inrichting IMEWO CVBA - cabine 8423 (**Inrichtingsnr.** 7648)

Vergunde rubrieken 12.2.1°

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van andere afgeleverde milieuvergunningen of omgevingsvergunningen voor het exploiteren van ingedeelde inrichtingen of activiteiten, of meldingen."

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere afgeleverde milieuvergunningen of omgevingsvergunningen voor het exploiteren van ingedeelde inrichtingen of activiteiten, of meldingen.

De stedenbouwkundige inlichtingen maken bovendien nog melding van de volgende schrapping van een risicoground:

"MILIEU

(...)

Risicoground

Het lokaal bestuur voegt hier informatie toe die gekend is uit een milieuvergunning. Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning en geleid hebben tot de risicoground.



De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen. Opgelet: er kunnen ook steeds niet-vergunde activiteiten plaatsgevonden hebben waar het lokaal bestuur geen informatie over heeft.

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.4.2^oa)2)

Vlarebo code: Categorie a

Startdatum: 27/04/1948

Einddatum: 09/11/1968

Omschrijving: 17.3.4.2^oa)2) - meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied

Referentie vergunning: 201305038 - schrapping 201935

Rubriek type: Arab

Schrapping:

Dossiernummer: 201935

Datum beslissing: 22/02/2019

Reden: Andere"

Blanco bodemattest

Voor het goed werd het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 2 mei 2024, met referte 20240422213. De inhoud luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf 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."



De verkoper en de koper worden er op gewezen dat een blanco bodemattest enkel betekent dat de OVAM geen informatie heeft over de kwaliteit van de bodem. Het geeft geen garantie geeft dat er geen bodemverontreiniging is.

Grondverzet

De verkoper verklaart dat bij zijn weten voor het goed sedert 1 april 2004 geen grondverzet heeft plaatsgevonden dat aanleiding gaf tot het opstellen van een verplicht technisch verslag en een bodembeheerrapport.

De koper wordt geïnformeerd dat grondverzet aanleiding kan geven tot een reinigingsplicht van de afgevoerde grond, zelfs wanneer er voor het goed geen saneringswerken moeten uitgevoerd worden.

ASBESTTOESTAND

Algemeen

De verkoper en de koper worden geïnformeerd over de verplichtingen rond asbest, zoals opgenomen in het Decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (hierna 'Afvalstoffendecreet' genoemd).

Als een koper nog geen mede-eigenaar is, moet voor alle constructies met een groter grondoppervlakte dan twintig vierkante meter en die gebouwd zijn vóór 2001 een asbestattest worden opgemaakt.

De verkoper verklaart dat het goed onder dit toepassingsgebied valt, zodat een **asbestattest** werd opgemaakt.

De verkoper verklaart dat **sedert dit asbestattest** de toestand omtrent de asbest niet gewijzigd werd. Er werd geen nieuwe asbest aangetroffen, er werd geen asbest verwijderd, en er heeft zich geen schadegeval voorgedaan.

Bij de verkoop van een onroerend goed moet de koper het asbestattest ontvangen, en moet de datum, de samenvattende conclusie en de referte ervan in de onderhandse akte staan.

De koper wordt geacht het asbestattest ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

Asbestattest

Voor het goed werd het attest afgeleverd op 3 juni 2024, met referte 20240603-000504.000. De eindconclusie luidt als volgt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmateria(a)l(en)

0 Beperking(en)

0 Uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateria(a)l(en) dringend verwijderen

0 Asbestmateria(a)l(en) dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateria(a)l(en) verwijderen

0 Asbestmateria(a)l(en) maatregelen nemen

1 Asbestmateria(a)l(en) zorgvuldig beheren"

De verkoper en de koper worden er op gewezen dat het attest gebaseerd is op



een visuele inspectie. Eventuele losse elementen werden verplaatst, en er werden stalen genomen voor labo-analyse. Maar er is geen onderzoek gedaan naar verborgen asbest (bijvoorbeeld 'destructief' onderzoek of asbest in de grond). Er is ook geen onderzoek gedaan naar asbest op niet toegankelijke of onveilige plaatsen. Het attest geeft dus geen garantie geeft dat er geen (andere) asbest aanwezig is.

OVERSTROMINGSINFORMATIE EN WATERBELEID

De verkoper en de koper 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.

De verkoper en de koper worden gewezen op beperkingen die kunnen opgelegd worden voor het bouwen in overstromingsgevoelige gebieden. Zo kan in een **signaalgebied** een bouwverbod opgelegd worden en kunnen in andere overstromingsgevoelige gebieden bouwvoorschriften opgelegd worden die het risico op overstromingen verlagen.

Het overstromingsrapport voor het goed bevat volgende informatie:

"Perceelscore of P-score: A

Gebouwscore of G-score: A

Ligging in Signaalgebied: neen

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen"

Als een goed in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone** ligt, kan de waterbeheerder deze gronden gecontroleerd laten overstromen om andere gebieden te beschermen tegen overstromingen.

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen moet ook vermeld worden of een goed gelegen is in een **risicozone**. Een risicozone voor overstromingen is een gebied dat frequent met een grote diepte overstroomt. Ondergetekende notaris verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone.

De koper wordt geacht een kopie van het overstromingsrapport en de risicokaart ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

De verkoper verklaart bovendien overeenkomstig de Codex Integraal Waterbeleid en het Besluit van 10 maart 2006 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringsplannen dat het goed **gelegen** is in een zuiveringszone "centraal gebied", wat wil zeggen dat er reeds geruime tijd een riolering aanwezig is, die is aangesloten op een collectieve waterzuiveringsinstallatie.

KWALITEITSBEWAKING



Inventarissen en registers

De verkoper verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen of de gewestelijke inventaris van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper en de koper worden geïnformeerd over de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, die onder andere kwaliteitsnormen oplegt op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De verkoper verklaart geen enkele garantie te geven over de **conformiteit** van het goed met de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. De koper wordt geïnformeerd dat er geen conformiteitsattest werd opgemaakt. De koper zal er zijn eigen zaak van maken, zonder verhaalrecht tegen de verkoper.

De koper wordt er op gewezen dat in geval van verhuring mogelijks een conformiteitsattest verplicht is. Voor bijkomende inlichtingen kan de koper contact opnemen met de stad of de gemeente en het agentschap 'Wonen in Vlaanderen'.

Als een woning niet voldoet aan de kwaliteitsnormen, kunnen herstelmaatregelen opgelegd worden. Als zo een procedure lopende is, wordt dit opgenomen in het **register van herstellvorderingen**. Ondergetekende notaris heeft dit register geraadpleegd. Het register bevat geen informatie over het goed.

De koper wordt gewezen op de verplichting om **rookmelders** te plaatsen. Onder meer wat betreft het aantal rookmelders en de locatie ervan, wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluiten.

AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING BOUWSECTOR

Als er ruwbouwwerken voor nieuwbouw of renovatie van een woning worden uitgevoerd op basis van een definitieve omgevingsvergunning afgeleverd vanaf 1 juli 2018, en deze werken vallen onder de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek, dan moet elke aannemer en/of architect zich vóór de start van de werken laten verzekeren.

Hiervoor wordt verwezen naar de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector.

De verkoper verklaart dat deze verzekeringsplicht niet van toepassing is en dat er **geen verzekeringsattesten** moeten afgeleverd worden, omdat er geen ruwbouwwerken zijn uitgevoerd aan de woonentiteit op basis van een vergunning afgeleverd vanaf 1 juli 2018.

ONROEREND ERFGOED

Bescherming

De verkoper verklaart dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd is als, of geen deel uitmaakt van een voorlopige of definitieve bescherming van, een monument, een stads- of dorpsgezicht, een archeologische site, of een cultuurhistorisch landschap.

Vastgestelde inventarissen

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is in een vastgestelde landschap atlas, een vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, een



vastgestelde inventaris van archeologische zones, of een inventaris van landschappelijk erfgoed, **behalve** de opname in:

- De vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Gent" (ID: 11888).

De koper wordt gewezen op de mogelijke gevolgen hiervan, waaronder die opgenomen in Hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

Voor een inventaris archeologische zone kan er onder andere bij een vergunningsaanvraag mogelijks sneller een archeologisch vooronderzoek opgelegd worden.

Archeologienota

De koper wordt geïnformeerd in sommige gevallen een archeologienota moet opgemaakt worden voorafgaand aan een vergunningsaanvraag.

Dit is het geval wanneer een goed gelegen is in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, of wanneer de geplande constructies bepaalde oppervlakten overschrijden. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 5.4.1 en artikel 5.4.2 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna 'Onroerenderfgoeddecreet' genoemd), dat eveneens een aantal uitzonderingen bevat over de verplichting tot het opmaken van zo een archeologienota.

ONDERGRONDSE OF BOVENGRONDSE LEIDINGEN

De koper wordt geïnformeerd over de noodzaak om voorafgaand aan de start van werken aan het goed, de websites van het FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT en het KABEL- EN LEIDINGINFORMATIEPORTAAL te raadplegen, om na te gaan of er zich op of onder het goed leidingen en/of innemingen bevinden.

WONEN IN EIGEN STREEK

De verkoper en de koper worden geïnformeerd over het Decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, dat een oplossing probeert te bieden aan gemeenten en steden met een hoge woondruk.

De verkoper verklaart dat het goed door de gemeente niet bestemd wordt voor wonen in eigen streek.

BOS ('BOSDECREET')

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van 13 juni 1990 van toepassing is.

BRANDSTOFTANKS

De verkoper en de koper worden er op gewezen dat er specifieke regelgeving van toepassing is op het keuren, reinigen, buitengebruikstellen of verwijderen van brandstoftanks. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar het Besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II).

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van een brandstoftank (stookolie, butaangas, aardgas...) die zich in of op het goed bevindt of bevond, gelegen enkel in het privaatief, of gelegen in de gemene delen enkel dienstig voor het privaatief.

ENERGIEPRESTATIES VAN HET GOED

Energieprestatiecertificaat



De verkoper en de koper worden geïnformeerd over de bepalingen van het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (hierna 'Energiedecreet' genoemd) en haar uitvoeringsbesluiten.

Het energieprestatiecertificaat met unieke code 20240529-0003265325-RES-1 werd opgemaakt op 29 mei 2024 door energiedeskundige Herbert D'Haene. Het vermeldt een berekend energieverbruik van 154 kilowattuur per vierkante meter per jaar (energie-efficiëntieklasse B).

De koper aanvaardt dat het energieprestatiecertificaat niet gezien wordt als een essentieel element dat tot de koop zal leiden. De koper ontzegt zich daarom hierover elke mogelijkheid tot ontbinding van de koop, het vorderen van aanpassingswerken, prijsverlaging, prijsverhoging of schadevergoeding.

De koper wordt geacht het energieprestatiecertificaat ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

De verkoper verklaart voor het goed geen kennis te hebben van inbreuken op de EPB-aangifteplicht.

Ondergetekende notaris wijst de verkoper en de koper er op dat afhankelijk van het aantal eenheden in het gebouwencomplex, mogelijks een energieprestatiecertificaat voor de gemene delen moet worden opgemaakt op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, of bij gebrek aan vereniging van mede-eigenaars, door de mede-eigenaars zelf.

Renovatieplicht

De koper wordt geïnformeerd over de renovatieverplichting om onroerende goederen energiezuiniger te maken, zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (hierna 'Energiebesluit' genoemd).

De verkoper verklaart dat het goed onder dit toepassingsgebied valt, maar dat op vandaag **voldaan** is aan deze **renovatieplicht** omdat er minstens een energie-efficiëntieklasse D behaald werd.

Voormelde vijfjarige periode begint te lopen vanaf **het definitief worden van de toewijs**. Als het goed vervreemd wordt, of in opstal of erfpacht wordt gegeven, blijft de vijfjarige periode lopen vanaf het definitief worden van de toewijs.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 19 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, moet er voor de meeste werken uitgevoerd na 1 mei 2001 door minstens één aannemer een postinterventiedossier opgemaakt worden dat gegevens bevat van de bouwwerken die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van personen die er later werkzaamheden aan uitvoeren.

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van werken aan **de private delen** van het goed, waarvoor een postinterventiedossier moest opgemaakt worden.

De koper wordt geïnformeerd dat als hij werken laat uitvoeren die onder het toepassingsgebied vallen van voormeld Koninklijk Besluit, hij een postinterventiedossier moet laten opmaken, omdat dit bij een latere overdracht aan de nieuwe eigenaar moet bezorgd worden. Voor werken die niet onder voormeld toepassingsgebied vallen, wordt aangeraden zoveel mogelijk informatie (facturen, gebruikte materialen, foto's, plannen...) van deze werken te bewaren, zodat dit ook aan een latere nieuwe eigenaar kan bezorgd worden.



De verkoper verklaart dat er werken zijn uitgevoerd aan de **gemene delen** van het gebouw, en dat het postinterventiedossier door de syndicus wordt bewaard.

CONTROLE VAN ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Met het oog op hun veiligheid moeten elektrische installaties gecontroleerd worden door een erkend organisme dat een controleverslag aflevert. Dit wordt geregeld in het Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie (hierna 'AREI' genoemd).

De verkoper verklaart dat de elektrische installatie van het goed een huishoudelijke installatie is zoals bedoeld in afdeling 8.4.2 van boek 1 van het AREI.

Uit het verslag van het controlebezoek opgemaakt op 21 mei 2024 door Brent Maertens voor de vereniging zonder winst oogmerk ACEG, blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan het AREI. De koper moet binnen de **achttien maanden vanaf het definitief worden van de toewijs** een nieuw controlebezoek door een erkend organisme laten uitvoeren om na te gaan of de inbreuken verdwenen zijn. De kosten van de werken aan de elektrische installatie en de kost van het nieuw controlebezoek vallen ten laste van de koper.

De koper wordt geacht het verslag van het controlebezoek ontvangen te hebben, gezien hij dit kunnen raadplegen heeft op de website www.biddit.be.

De koper is verplicht vóór het aflopen van voormelde termijn de datum van huidige akte en zijn identiteitsgegevens mee te delen aan voormeld erkend organisme, maar heeft de vrije keuze een ander erkend organisme aan te duiden voor het nieuwe controlebezoek.

De koper wordt geïnformeerd over de sancties bij het niet naleven van voormelde verplichtingen en over de gevaren en het gebruik van installaties die niet voldoen aan het AREI.

ONDERHOUD EN NAZICHT VAN STOOKTOESTELLEN

De koper wordt geïnformeerd over het Besluit van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van (centrale) stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.

Ingevolge dit besluit moet een centraal stooktoestel periodieke onderhoudsbeurten krijgen.

PREMIES, VERLAAGDE TARIEVEN, SUBSIDIES EN UITKERINGEN

De verkoper en de koper worden geïnformeerd dat de verkoop een invloed kan hebben op onder andere bestaande premies, het behoud van een genoten verlaagd tarief van de belasting op de toegevoegde waarde of de registratierechten, subsidies en sociale uitkeringen, zowel voor de verkoper als voor de koper.

De verkoper worden geacht de mogelijkheid gehad te hebben om zich hier op voorhand over te informeren.

De koper wordt geïnformeerd dat hij naar aanleiding van voormelde aankoop en eventuele werken aan het goed mogelijks premies of subsidies kan aanvragen. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de website www.premiezoeker.be.



BESCHERMING VAN DE GEZINSWONING

De eigenaar verklaart dat het goed niet gebruikt wordt, of tot voor kort werd, als gezinswoning.

DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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.

ARTIKEL 4. NIET-OPROEPEN OF NIET-TOEWIJZEN

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

ARTIKEL 5. WIJZE VAN VERKOPEN

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

- De verkoop opschorten;
- Een of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- 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;
- De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder ofwel tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen personen of persoon;
- Van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- Elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- Onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- Bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een



financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Als deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

- Als 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. Als 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.

ARTIKEL 6. BIEDINGEN

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. MUNTEENHEID

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

ARTIKEL 8. 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

ARTIKEL 9. PERIODE VAN DE BIEDINGEN

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

Als 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. Als er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

ARTIKEL 10. 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en als geen enkeleieder 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 11. GEVOLGEN VAN EEN BOD VOOR DE SLUITING

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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- Bereikbaar is voor de notaris.

ARTIKEL 12. GEVOLGEN VAN EEN BOD NA DE SLUITING

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 navermeld artikel van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.



ARTIKEL 13. 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. Als de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Als 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 14. WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Algemeen

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.

Bieder

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.

Als 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 of bidders, en het bedrag van zijn of hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- Ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat hij 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 vijf duizend euro (€ 5.000) betalen.

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

- Een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000) als 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 vijf duizend euro (€ 5.000) als het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

Verkoper

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.

Als hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

ARTIKEL 15. 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of artikel 1587 van het 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

ARTIKEL 16. OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING KOPER

De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Als 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 verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL 17. 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 18. UITDRIJVING

Als 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 bijzondere verkoopvoorwaarden en, als 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 19. 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

ARTIKEL 20. 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 21. AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

ARTIKEL 22. 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.

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

ARTIKEL 23. 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 overeenkomstig artikel 4.98 van het Burgerlijk Wetboek te hunnen laste.

ARTIKEL 24. 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 25. KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

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.

De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertig duizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertig duizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertig duizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftig duizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestig duizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestig duizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventig duizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventig duizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtig duizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtig duizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentig duizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentig duizend 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 tien duizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tien duizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderd vijftentwintig duizend euro (€ 125.000,00);



- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftig duizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00) tot en met twee honderd duizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven twee honderd duizend euro (€ 200.000,00) tot en met twee honderd vijftig duizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven twee honderd vijftig duizend euro (€ 225.000,00) tot en met twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met twee honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven twee honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 275.000,00) tot en met drie honderd duizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven drie honderd duizend euro (€ 300.000,00) tot en met drie honderd vijftig duizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven drie honderd vijftig duizend euro (€ 325.000,00) tot en met drie honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven drie honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 375.000,00) tot en met vier honderd duizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vier honderd duizend euro (€ 400.000,00) tot en met vier honderd vijftig duizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vier honderd vijftig duizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijf honderd vijftig duizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijf honderd vijftig duizend euro (€ 550.000,00) tot en met zes honderd duizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zes honderd duizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeven honderd vijftig duizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeven honderd vijftig duizend 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 KOSTEN 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 van 12% voor het Vlaams Gewest, alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Als 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 als de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

ARTIKEL 25TER. ALGEMENE BEPALINGEN KOSTEN 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 26. 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:

- Als de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- Als 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 verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL 27. NALATIGHEIDSINTERESTEN

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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

ARTIKEL 28. SANCTIES

Algemeen

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

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

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

Ontbinding van de verkoop

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

Nieuwe verkoop - herveiling bij rouwkoop



Als 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 verkoopvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Als nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval



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

Uitvoerend onroerend beslag

Als 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 29. MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

- De verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 30. 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 verkoopvoorwaarden.

DE DEFINITIES

DE VERKOOPSVORWAARDEN

Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

DE VERKOPER



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

DE KOPER

Diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

HET GOED

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

DE ONLINE VERKOOP

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

DE VERKOOP

De overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

HET ONLINE BOD - DE ONLINE BIJDING

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 BIJDING

De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

DE AUTOMATISCHE BIJDING

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 BIJDINGEN

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, als 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.

FISCALE BEPALINGEN

INKOMSTENBELASTING

De partijen worden geïnformeerd dat de verkoop van een onroerend goed aanleiding kan geven tot winsten, baten of meerwaarden waarop inkomstenbelasting moet betaald worden. In voorkomend geval worden de partijen geïnformeerd over de verplichtingen die dit met zich meebrengt.

De partijen erkennen er op gewezen te zijn dat zij de mogelijkheid hadden om op voorhand op eigen initiatief, al dan niet bijgestaan door een boekhouder of fiscalist, alle nodige inlichtingen hieromtrent in te winnen.

De enige partij verklaart **geen rijksinwoner** te zijn.

De enige partij wordt geïnformeerd dat inkomstenbelasting van toepassing is wanneer een particulier door een verkoop van een onroerend goed winsten of baten realiseert die het gevolg zijn van handelingen die buiten het normale beheer vallen van zijn of haar privévermogen. Hetzelfde geldt voor een particulier die geen rijksinwoner is. In dat geval wordt deze belasting geïnd via inhouding van bedrijfsvoorheffing naar aanleiding van de sociale en fiscale berichten.

Als de verwerving en vervreemding van een onroerend goed elkaar te kort opvolgen, is voor een particulier inkomstenbelasting verschuldigd op de gerealiseerde meerwaarden, ongeacht of dit onder het normale beheer valt van het privévermogen. Als echter de vervreemder tijdens de laatste achttien maanden voor de vervreemding twaalf opeenvolgende maanden zijn hoofdverblijfplaats had in het vervreemde goed, is de meerwaarde vrijgesteld. Hetzelfde geldt voor een particulier die geen rijksinwoner is. Deze belasting wordt dan geïnd via een afzonderlijke aangifte ingediend door de instrumenterende notaris.

De verkoper verklaart een particulier te zijn die geen rijksinwoner is. Voor wat de bedrijfsvoorheffing betreft verklaart de verkoper dat huidige verkoop binnen het normaal beheer van zijn privévermogen valt.

Voor wat betreft de eventuele meerwaardebelasting verklaart de verkoper dat er geen meerwaardebelasting verschuldigd is, aangezien de verkoop plaatsvindt meer



dan vijf jaar na de verwerving van het onroerend goed.

Als een natuurlijk persoon binnen zijn beroepswerkzaamheid winsten of baten realiseert, is hierop eveneens inkomstenbelasting verschuldigd. Hetzelfde geldt voor een particulier die geen rijksinwoner is en die handelt binnen zijn beroepswerkzaamheid. In dat geval wordt deze belasting geïnd via inhouding van bedrijfsvoorheffing naar aanleiding van de sociale en fiscale berichten.

PRIJSBEWIMPELING EN TEKORTSCHATTING

De verkoper en de koper worden geïnformeerd over prijsbewimpeling en tekortschatting.

In geval van prijsbewimpeling hebben de verkoper en de koper in werkelijkheid een hogere prijs afgesproken dan het bedrag van het hoogste bod. De koper moet aanvullende registratierechten betalen, en de verkoper en de koper moeten overeenkomstig artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna 'VCF' genoemd) elk een boete betalen gelijk aan deze aanvullende rechten. Voor deze boetes zijn de verkoper en de koper hoofdelijk aansprakelijk.

In geval van tekortschatting is er geen opzet, maar vindt de Vlaamse Belastingdienst dat de werkelijke waarde hoger ligt. De koper moet overeenkomstig artikel 3.18.0.0.13 VCF aanvullende registratierechten betalen, mogelijks verhoogd met een boete.

De koper verbindt er zich toe de verkoper te betrekken bij een eventuele tekortschatting of prijsbewimpeling, omdat dit een invloed kan hebben op een eventuele meerwaardebelasting voor de verkoper.

REGISTRATIEBELASTING EN ERELOON NOTARIS

Zoals voormeld moet de koper een **forfaitaire bijdrage** betalen die bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten.

Deze forfaitaire bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%) en het 'gewone' ereloon van ondergetekende notaris. Het verschuldigd registratietarief en het 'gewone' ereloon zitten begrepen in deze forfaitaire bijdrage.

De koper wordt geïnformeerd dat er enerzijds allerlei voordeligere registratietarieven bestaan, en dat er anderzijds een mogelijkheid is tot een verlaagd ereloon van ondergetekende notaris.

Als de koper of alle kopers samen toepassing kunnen vragen van dit **verlaagd ereloon**, mag dit 'voordeel' in mindering gebracht worden van de forfaitaire bijdrage.

Als de koper toepassing kan vragen van een **vermindering van registratierechten**, mag dit ook in mindering gebracht worden van de forfaitaire bijdrage.

Bij wijze van voorbeeld wordt vermeld dat als het hoogst weerhouden bod € 3.500.000,00 zou bedragen, overeenkomstig artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden het forfaitair percentage 12,40% bedraagt. Als de koper voldoet aan de voorwaarden van een eigen en enige woning, bedraagt het registratierecht in principe niet 12%, maar 3%. Dit is een vermindering van 9%. Deze vermindering van 9% mag afgetrokken worden van de forfaitaire bijdrage van 12,40%. Bijgevolg zal de koper in dat geval geen 12,40% forfaitaire bijdrage betalen, maar 3,40%.



Zonder exhaustief te zijn, kunnen onder andere volgende verlaagde registratietarieven gevraagd worden: aankoop van de eigen en enige woning (3%), aankoop van de eigen en enige woning die ingrijpend gerenoveerd zal worden (1%), aankoop beschermd monument (1% of 6%).

Als het hoogst weerhouden bod, al dan niet aangevuld met bijkomende lasten, onder bepaalde maximumgrenzen blijft (afhankelijk van de ligging € 220.000,00 of € 240.000,00), kan een bijkomende vermindering van de registratierechten gevraagd worden.

De koper wordt aangeraden bij vragen hieromtrent contact op te nemen met ondergetekende notaris. Bovendien wordt er verwezen naar de website "notaris.be".

VERLAAGD TARIEF VAN 6% BTW

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen toepassing gevraagd te hebben van het verlaagd tarief van 6% belasting over de toegevoegde waarde voor ofwel de aankoop, ofwel het zelf laten bouwen, van een nieuwbouwwoning, na afbraak van een woning die zich bevond op zelfde grond.

Als de koper reeds toepassing gevraagd heeft van voormeld tarief van 6% belasting over de toegevoegde waarde, wordt de koper geïnformeerd dat de aankoop van het goed een invloed kan hebben op het behoud van dit tarief.

BOETES EN SANCTIES

De verkoper en de koper worden geïnformeerd dat als zij met betrekking tot de fiscale bepalingen onjuiste verklaringen afleggen, al dan niet met opzet, of als zij bepaalde fiscale verbintenissen niet naleven, er mogelijks aanvullende betalingen of boetes verschuldigd zijn.

FISCALE VOLMACHT

Overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF kan de Vlaamse Belastingdienst bijkomende fiscale verklaringen vragen. Hiervoor geven de partijen volmacht aan alle kantoormedewerkers van ondergetekende notaris, met de mogelijkheid om afzonderlijk op te treden.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

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

SLOTBEPALINGEN

INFORMATIEPLICHT VAN ONDERGETEKENDE NOTARIS

Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen vaststelt, moet hij overeenkomstig artikel 9, §1, lid 2 en 3 OWN de aandacht van de partijen hierop vestigen en hen meedelen dat zij de vrije keuze hebben een andere notaris te kiezen of hen te laten bijstaan door een raadsman.

Bovendien moet een notaris alle partijen onpartijdige raad geven en hen volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die het gevolg zijn van de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn.

De enige partij bevestigt uitdrukkelijk dat ondergetekende notaris voldaan heeft aan voormelde verplichtingen, waardoor hij onder andere onpartijdige raad heeft gekregen en werd ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die het gevolg zijn van huidige akte.



AFSCHRIJF VAN HUIDIGE AKTE

De enige partij wordt geïnformeerd dat hij binnenkort een afschrift van huidige akte kan downloaden. Dit kan op de website **www.naban.be**, na ingelogd te hebben via itsme of hun identiteitskaart.

Een digitaal afschrift heeft dezelfde juridische waarde als een papieren afschrift ondertekend door een notaris.

De enige partij behoudt de mogelijkheid om schriftelijk een papieren afschrift van huidige akte op te vragen.

IZIMI

De enige partij wordt ook geïnformeerd over de mogelijkheid om via de website **www.izimi.be** een account aan te maken voor opslag in de cloud. Dit platform wordt gratis ter beschikking gesteld door de Federatie van het Belgisch Notariaat en iedereen kan er vertrouwelijke en persoonlijke documenten bewaren, waaronder bijvoorbeeld betalingsbewijzen en een afschrift van huidige akte.

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

En na voorlezing en toelichting zoals voormeld, heeft de enige partij, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.