

## EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Op (...) ga ik, meester **Ann DE PAEPE**, notaris met standplaats te Gent (eerste kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna ook de "**verkoper**" of "**verzoeker**" genoemd.

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## VOORLEZING

1. De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien de comparant dit wenst, alsook indien de comparant van oordeel is dat het ontwerp van deze akte niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

2. Hierop verklaart de comparant van oordeel te zijn het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte te hebben ontvangen en dat deze termijn voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken, hiervan kennis te hebben genomen, en een volledige voorlezing van de akte dan ook niet te eisen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen samen met de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

## A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

### 1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

DE PAEPE & VERHOEVE, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Kortrijksesteenweg 170

9000 Gent

[info@notariaat14.be](mailto:info@notariaat14.be)

09/225.29.94

Bereikbaar van maandag tot donderdag van 9 uur tot 12u30 en van 13u15 tot 17 uur, op vrijdag van 9 uur tot 12 uur.

### 2. BESCHRIJVING VAN HET GOED

#### **STAD GENT-zesde afdeling**

In het gebouwencomplex genaamd "Azimuth", en onderverdeeld in "Azimuth 1, 2, 3, 4, 5 en 6, ingevolge de hierna vermelde basisakte, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 9000 Gent, Einde Were 86-156, kadastraal bekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie F, nummer 0318YP0000, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van 3.839 m<sup>2</sup>.

1. In het complex '**Azimuth 1**': het **appartement A6** (met politienummer 144),

gelegen op de **derde verdieping** en omvattende volgens titel:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, drie slaapkamers, keuken, badkamer, toilet, leefruimte;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

o in de algemene delen van het gehele complex Azimuth, waaronder de grond: tweeëntachtig/negenduizendsten (82/9.000sten);

o in de gewone gemene delen van het complex Azimuth 1: vijfenzeventig/duizendsten (75/1.000sten);

**2.** In het complex '**Azimuth 4**': de **garage** dragende het **nummer G18** en omvattende volgens titel:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage zelf met haar poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

o in de algemene delen van het gehele complex Azimuth, waaronder de grond: tien/negenduizendsten (10/9.000sten);

o in de gewone gemene delen van het complex Azimuth 4: één/negenenveertigste (1/49<sup>ste</sup>);

Totaal KI: € 1.859

Gekend ten kadaster: A3/A6/G18

Perceelsidentificatienummer: **0318YP0015**

Voormelde privatieven staan beschreven in de basisakte verleden voor notaris Benoit Vanpeteghem, te Merelbeke en notaris Frank Depuydt, te Sint-Jans-Molenbeek op 28 mei 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 19 juli daarna, boek 5291, nummer 7.

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

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

### **3. INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00)**

### **4. MINIMUMBOD**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

### **5. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **14 mei 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **22 mei 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### **6. DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden **op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 28 mei 2024 om negen uur (9u)**.

### **7. BEZOEKEN**

Het goed zal door de kopers kunnen bezocht worden op zondag 28 april 2024, op

woensdag 1 mei 2024, op zaterdag 4 mei 2024, op zondag 5 mei 2024, op zaterdag 11 mei 2024, op zondag 12 mei 2024, op zondag 19 mei 2024 en op maandag 20 mei 2024, telkens van 14u tot 16u, **zonder voorafgaande afspraak.**

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

#### **8. EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

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

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

Zijn niet inbegrepen in de verkoop: de kastencompositie die zich bevindt in de living aan de muur, de wandplanken in het toilet, in de keuken en in het washok, de verlichtingsarmaturen in het toilet en in de badkamer, evenals de grastegels op het terras.

#### **9. GENOT – GEBRUIK**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door de vrije beschikking uiterlijk op **31 juli 2024 om 18u**, mits **hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.**

De verkoper zal de verkochte goederen mogen blijven bewonen/gebruiken tot op die datum en zal de verkochte goederen ten laatste op deze datum ter vrije beschikking stellen van de koper mits deze op dat ogenblik **de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.**

De verkoper zal aan de koper **geen bewoningsvergoeding** verschuldigd zijn.

De verkoper zal **ten laatste op 31 juli 2024 om 18 uur** de verkochte goederen verlaten en ter vrije beschikking stellen van de koper, mits deze op dat ogenblik **de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.**

Indien de verkoper de verkochte goederen op dat ogenblik niet verlaten heeft en de verkochte goederen op dat ogenblik niet ter vrije beschikking zijn van de koper, zal de koper het recht hebben om de verkoper op gedwongen wijze te laten uitzetten door een gerechtsdeurwaarder op basis van de grosse van onderhavige akte, desnoods met behulp van de openbare macht. De voorwerpen en goederen toebehorend aan de verkoper die zich op dat ogenblik nog in of op de verkochte goederen zouden bevinden, kan de koper, naar zijn keuze, ofwel zonder vergoeding in bezit nemen en behouden, ofwel laten weghalen op kosten van de verkoper, zonder dat de verkoper daarop nog enige aanspraak kan laten gelden.

De verkoper zal gedurende de periode waarin hij de verkochte goederen nog mag blijven bewonen/gebruiken de kosten van onderhoud en herstelling ten laste nemen die door de wet ten laste worden gelegd van de huurder. De koper zal gedurende deze periode de kosten van onderhoud en herstelling ten laste nemen die door de wet ten laste worden gelegd van de verhuurder.

De koper verbindt zich ertoe de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop de verkochte goederen zijn aangesloten, die op naam van de verkoper staan, over te nemen vanaf het ogenblik waarop de verkochte goederen ter vrije beschikking moeten

worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet.

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

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

#### **10. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT**

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

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

##### Voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart er **wel** kennis van te hebben dat het hoger beschreven onroerend goed valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, maar dat de uitzondering overeenkomstig artikel 5.76, §2, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van toepassing is, waardoor het voorkooprecht niet moet worden aangeboden.

##### Andere voorkooprechten

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig conventioneel recht van voorkoop, conventioneel voorkeurrecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel optierecht betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

De verkoper verklaart dat verder geen wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop van toepassing zijn op het hoger beschreven onroerend goed.

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van om het even welke vorm van publiciteitsborden.

#### **11. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN**

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

Bovendien zal de koper het goed aanvaarden zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en zal hij aanvaarden de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende”

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

#### **12. TIENJARIGE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN AANNEMERS, ARCHITECTEN EN ANDERE DIENSTVERLENER IN DE BOUWSECTOR VAN WERKEN IN ONROERENDE STAAT**

De eventuele rechten evenwel die de verkoper nog zou kunnen hebben tegenover de architect(en) en aannemer(s) van het verkochte gebouw, zoals de rechten voortvloeiend uit de tienjarige aansprakelijkheid voorzien in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek, gaan over op de koper.

De verkoper verklaart dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed.

### **13. GRENZEN – OPPERVLAKTE**

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

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

### **14. GEMEENHEDEN**

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

### **15. ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de basisakte.

### **16. SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

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

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

### **17. VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

### **18. MEDE-EIGENDOM**

#### **A. Basisakte**

Het complex waarvan de verkochte goederen deel uitmaken werd geplaatst onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom ingevolge de **basisakte verleden voor notaris Benoit Vanpeteghem te Merelbeke, op 28 mei 1996**, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 19 juli daarna, boek 5291, nummer 7.

De kopers kunnen kennis nemen van deze akte, alle wijzigingen ervan, het reglement

van mede-eigendom en het gebeurlijk reglement van inwendige orde en zijn ertoe gehouden deze, evenals al de beslissingen die regelmatig genomen werden door de algemene vergadering van mede-eigenaars, te eerbiedigen en na te leven.

Alle akten van genot- of eigendomsoverdracht of aanwijzing, inclusief huurovereenkomsten, zullen moeten vermelden dat de nieuwe belanghebbenden volledige kennis hebben van de voormelde akte(n) en reglement(en) en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De instrumenterende notaris wijst op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de voormelde akte(n) of reglement(en) die ermee strijdig zouden zijn.

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

De instrumenterende notaris heeft de syndicus, te weten besloten vennootschap SYNCURA, te 9051 Gent, Poortakkerstraat 91/501 met ondernemingsnummer 0817.960.121 op **13 maart 2024** verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de voormelde **syndicus, geantwoord heeft bij schrijven de dato 28 maart 2024.**

De koper kan een kopie van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en overeenkomstig artikel 3.94, § 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **B.1 Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

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

##### **a) Gewone gemeenschappelijke lasten**

De gewone lasten zullen worden gedragen door de kopers vanaf de dag waarop zij gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

##### **b) Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.**

De kopers dragen:

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

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

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht

besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

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

De andere lasten zullen door de verkoopsters gedragen worden.

Niettemin zullen de kopers gehouden worden tot de betaling van de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars besloten heeft tussen het ogenblik waarop de overeenkomst werd afgesloten en het verlijden van de authentieke akte, indien zij reeds over een volmacht beschikken om hieraan deel te nemen.

#### **c) Reservekapitaal**

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoopsters in het reservekapitaal/de reservekapitalen aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

#### **B.2 Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

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

#### **C. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

De instrumenterende notaris verklaart dat de syndicus geen achterstallen op lasten heeft meegedeeld.

### **18. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **A. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

##### Algemeen

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

Bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is er geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, evenmin als wat betreft de mogelijkheid om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een dergelijke vergunning moet worden bekomen.

##### Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkoper verklaart in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor het onroerend goed (en appartementsgebouw) **wel** omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn:

- stedenbouwkundige vergunning van 2 juli 1966 voor het slopen van 2 woonhuizen met aanhorigheden met dossiernummer 44021\_2009\_128524;

- stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 1969 voor het oprichten van een gebouw met 5 winkels, 62 appartementen, 6 studio's en 73 garages met dossiernummer 44021\_2008\_113213;

- stedenbouwkundige vergunning van 21 januari 1974 voor het oprichten van een service-station met car-wash, luifel, pompeneilanden, pompen en hoofspanningscabine, evenals het niveleren van het terrein, na slopen van een bergplaats met dossiernummer 44021\_2007\_102553;

- stedenbouwkundige vergunning van 2 maart 1995 voor het bouwen van 3 appartementsgebouwen met winkels en kantoren met dossiernummer 44021\_2004\_34459;

- stedenbouwkundige vergunning van 17 augustus 1995 voor het bouwen van een penthouse (wijziging dossier 1994/443) met dossiernummer 44021\_2004\_34476;

- stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 1996 voor herziening kelder, reorganiseren parking en bergingen met dossiernummer 44021\_2002\_4187;

- stedenbouwkundige vergunning van 29 augustus 1996 voor het slopen van een gemene muur, het plaatsen van een hekken en een poort en het heraanleggen van een parking met dossiernummer 44021\_2002\_7056;

- stedenbouwkundige vergunning van 23 oktober 2003 voor het rooien van een boom met dossiernummer 44021\_2003\_8877;

- stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2006 voor het rooien van bomen met dossiernummer 44021\_2006\_53115;

- stedenbouwkundige vergunning van 4 februari 2010 voor de gevelwijziging van een bestaande handelsruimte + vernieuwen bestaande parking (nieuwe toplaag asfalt + parkeerplaatsen in klinkers) met dossiernummer 44021\_2009-131101;

- stedenbouwkundige vergunning van 21 oktober 2010 voor het slopen van magazijnen en het bouwen van 9 eengezinswoningen met dossiernummer 44021\_2010\_140624;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is volgens:

- het gewestplan "Gentse en Kanaalzone", goedgekeurd bij beslissing *de dato* 14 september 1977, met bestemming: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**;

- het bijzonder plan van aanleg "Binnenstad Ekkergem", goedgekeurd bij beslissing *de dato* 27 oktober 1989, met bestemming: centrumzone – nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen) – klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern – klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern – klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern – bestaande referentiehoogte (uitgerukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen) – zone B voor woningen – zone A voor woningen;

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing *de dato* 16 december 2005, met bestemming: artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent;

3° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de onroerende goederen **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of



een projectbesluit, waarvan sprake in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

#### Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen bekomen

De verkoper verklaart een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie *de dato* 27 maart 2024, uitgereikt door de stad Gent.

Een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie zal aan de koper overhandigd worden bij de definitieve toewijzing. Het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie zal tevens ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### Planbatenheffing - Planschadevergoeding

De verkoper verklaart dat er geen planbatenheffing verschuldigd is betreffende het verkochte onroerend goed. Hij verklaart er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd betreffende het verkochte onroerend goed.

#### Rooilijn

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een rooilijn, noch opgenomen is in een rooilijnplan.

#### Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkoper verwijst naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Deze bepaling volstaat evenwel niet om te bepalen of voor een bepaalde handeling al dan niet een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

#### Stedenbouwkundige vergunningen

Met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, is het aangewezen om een architect aan te stellen om desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

### **B. DECREET BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN –BESCHERMING**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed geen risicogrand is zoals bedoeld in het bodemdecreet van 27 oktober 2006, en dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad betreffende het verkochte goed.

Er werd een bodemattest afgeleverd op **18 maart 2024**, waarvan 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

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

De vastgoedinformatie uitgereikt door de stad Gent op 27 maart 2024 vermeldt volgende milieuvergunningen:

- milieuvergunning van 9 februari 1995 voor het exploiteren van een winkel voor klein- en/of groothandel met een totale drijfkracht van 73 kW (rubriek 47.1), het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen (rubriek 3.4), septische putten (rubriek 3.7.1.), een transformator met een vermogen van min. 130 kVA (rubriek 12.2.1) en koelgroepen met een totaal vermogen van 32 kW (rubriek 16.3.2.2.), klasse 3 met dossiernummer 3338/E/1;

- milieuvergunning van 4 september 1997 voor het exploiteren van een slagerij alsmede de eraan verbonden uitsnijderij (rubriek 45.4.d.) in een vergunde discountmarkt, het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van 100 liter/uur (rubriek 3.1.1.) en het lozen van huishoudelijk afvalwater via een septische put (rubriek 3.6.1.)

- milieuvergunning van 3 oktober 2000 voor het exploiteren van een slagerij alsmede de eraan verbonden uitsnijderij (rubriek 45.4.d.) in een vergunde discountmarkt, het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van 100 liter/uur (rubriek 3.1.1.) en het lozen van huishoudelijk afvalwater via een septische put (rubriek 3.6.1.), klasse 3 met dossiernummer 5842/E/2;

- milieuvergunning van 17 maart 2005 voor het veranderen (door uitbreiding) van een beenhouwerij, klasse 3 met dossiernummer 5842/E/3;

- milieuvergunning van 10 november 2005 voor het veranderen van een slagerij, klasse 3 met dossiernummer 5842/E/4;

- milieuvergunning van 3 december 2009 voor het exploiteren van een kleinhandel in gangbare consumptieproducten en opslag van 25 kg feestvuurwerk, klasse 3 met dossiernummer 12722/E/1;

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, gezien de kandidaat-kopers het attest voor de verkoop hebben kunnen raadplegen.

Het bodemattest zal ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **C. ATTESTEN - CERTIFICATEN**

#### **PARTICULIERE STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat er zich bij zijn weten in of op het hoger beschreven goed geen stookolietank bevindt of bevond in het verleden .

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

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

De verkoper verklaart dat er aan het goed **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Het proces-verbaal opgemaakt op **29 maart 2024** door de vzw **House Check** bevestigt dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme.

De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op kosten.

Het keuringsattest zal aan de koper overhandigd worden bij de definitieve toewijzing.

Het digitale keuringsattest zal tevens ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPB-DECREET 22/12/2006)**

Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Yorben De Maerteleire op 16 november 2023 met vermelding van certificaatnummer **20231116-0003032615-RES-1** en met een berekend energieverbruik van **108 kWh/m<sup>2</sup>** jaar of **Label B**.

Het digitale energieprestatiecertificaat zal aan de koper overhandigd worden bij de definitieve toewijzing. Het digitale energieprestatiecertificaat zal tevens ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **ASBESTINVENTARIS**

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 (zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen).

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: **20231121-000276.000** op **21 november 2023**.

De samenvattende conclusie van het attest luidt : "**Asbestveilig**"

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd bij de definitieve toewijzing.

Het digitale asbestinventarisattest zal tevens ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **D. ZONNEPANELEN**

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

#### **E. ROOKMELDER**

De verkoper verklaart dat het goed **wel** is uitgerust met rookmelders die

beantwoorden aan de vereisten van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse regering.

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

#### **F. RENOVATIEPLICHT**

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar te rekenen vanaf de definitieve toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt zijn om dit aan te tonen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf definitieve toewijs zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting. Er zijn ook bepaalde uitzonderingen die gelden voor een onroerend erfgoed.

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Verder is de koper gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

#### **G. CODEX INTEGRAAL WATERBELEID VAN 15 JUNI 2018 (CIW) EN DE WET BETREFFENDE DE VERZEKERINGEN – DE WATERTOETS**

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten **niet** gelegen is in een in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone zoals bedoeld in de Codex Integraal waterbeleid, **niet** in een risicozone voor overstromingen, zoals bedoeld in de Wet betreffende de verzekeringen en **evenmin** in een signaalgebied.

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

- P score (overstromingskans voor het perceel) : B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)
- G score (overstromingskans voor het gebouw) : B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)
- Ligging in Signaalgebied: neen
- Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen.

#### **H. ONROEREND ERFGOED**

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een van de geheel of gedeeltelijk vastgestelde inventarissen bedoeld in artikel 4.1.1, 1° tot en met 5° van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, **met uitzondering** van de opname in de inventaris archeologische zone “**Historische stadskern van Gent**”.

De verkoper verklaart eveneens dat het goed **niet beschermd** is zoals bedoeld in artikel 6.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig voornemen van de overheid om het goed voorlopig of definitief te beschermen of op te nemen in één van hoger genoemde inventarissen.

#### **I. BOSDECREET**

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

#### **J. NATUURDECREET**

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is binnen:

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

#### **K. WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN**

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

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

#### **L. ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID – LEEGSTAND – VERWAARLOZING**

De verkoper verklaart dat het hoger beschreven onroerend goed **niet** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om het hoger beschreven onroerend goed op te nemen in het vermelde register.

De verkoper verklaart tevens dat het hoger beschreven onroerend goed **niet** is opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen en de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om het hoger beschreven onroerend goed op te nemen in een van de vermelde inventarissen.

#### **19. HYPOTHECAIRE TOESTAND**

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

#### **20. OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN**

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

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

worden gegeven.

### **21. ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT**

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

### **22. BELASTINGEN**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

### **23. GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

De toewijzing kan niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

<b>B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN</b>
---------------------------------------

#### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

#### **Wijze van verkopen**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

#### **Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen;

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

#### **Biedsystemen**

Artikel 10.

### Algemeen

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

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

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, 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 bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder 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 bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

### Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### **Gevolgen van een bod**

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard



door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### **Het sluiten van de biedingen**

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

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

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

#### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire

vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijfduizend euro)**.

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)**.

#### **Instelprijs**

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://bidit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

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

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **Sterkmaking**

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

#### **Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid**

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

#### **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

## **Kosten**

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

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven

tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

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

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De 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 inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er is gebeurlijk één uitzondering op deze regel:

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of

voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om

de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

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

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

#### ***Machten van de lasthebber***

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

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

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

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

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



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

#### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing

zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

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

alle medewerkers van het notariskantoor "DE PAEPE & VERHOEVE, GEASSOCIEERDE NOTARISSSEN", met zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 170.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
  - alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
  - de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
  - het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
  - de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
  - de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
  - van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
  - bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een

dading te treffen en een compromis te sluiten.

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

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

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

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

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

De verkoper verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **Bevestiging identiteit**

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

#### **Recht op geschriften**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Gent, Kortrijksesteenweg 170, in aanwezigheid van de verkoper op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, samen met mij, notaris, getekend. (Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT