

## EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Op **tweeëntwintig juni tweeduizendzesentwintig** ga ik, meester **Bieke VERHOEVE**, notaris met standplaats te Gent (eerste kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna ook de "**verkoopster**" of "**verzoekster**" genoemd.

### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

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;

## 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

### **2. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### **STAD GENT – zeventiende afdeling - Oostakker**

Een **woonhuis**, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te **9041 Oostakker, Celine Dangottestraat 19**, volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie B, nummer 1680H3 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van driehonderddrieënzeventig vierkante meter (373 m<sup>2</sup>).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderdnegen euro (€ 909,00).

#### Opmetingsplan

Zoals voorbeschreven onroerend goed staat afgebeeld als lot 39 op het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door de heer Kris Audenaert voor de besloten vennootschap Daeninck-Audenaert te 9940 Evergem, Wittemoer 33 op 6 februari 2020.

Welk plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening onder nummer 44051-10842.

Dit plan zal tevens ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

### **3. INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **driehonderdnegeenvijftigduizend euro (€ 359.000,00)**.

### **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 **maandag 20 juli 2026 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 28 juli 2026 om 11.00 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 de zetel van het vredegericht van het vierde kanton te Gent op dinsdag 4 augustus 2026 om 11.00 uur**.

### **7. PUBLICITEIT**

Tot bekendmaking van deze verkoop zal volgende publiciteit worden gevoerd:

- aanplakken van een verkoopbord aan het goed;
- printpublicatie voor 5 weken in het Notarisblad Oost-Vlaanderen (tussen de dagkranten Het Nieuwsblad, De Gentenaar, De Standaard);
- online publicatie op de vastgoedsites zimmo.be; immoweb.be en biddit.be;
- online publicatie op Notarisblad.be

De gegevens door aankondigingen in de kranten en advertentiebladen en op vermelde websites meegedeeld, worden enkel ten titel van inlichting en zonder enige waarborg gegeven.

Indien het goed niet toegewezen zou worden na afloop van de biedingen of zou worden ingetrokken voor het einde van de biedingen, zullen alle gemaakte publiciteitskosten, onder andere deze van Medianot, Notarim, Immoweb en het IPL-platform betaald dienen te worden door de eigenaar van het alhier verkochte goed.

### **8. BEZOEKEN**

Het goed zal door de kopers kunnen bezocht worden **zonder voorafgaande afspraak** op:

- woensdag 1 juli 2026 tussen 15.30 uur en 17.30 uur
- zaterdag 4 juli 2026 tussen 10 uur en 12 uur
- zaterdag 11 juli 2026 tussen 10 uur en 12 uur
- zaterdag 18 juli 2026 tussen 10 uur en 12 uur
- woensdag 22 juli 2026 tussen 15.30 uur en 17.30 uur

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

### **9. EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

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

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

### **10. GENOT – GEBRUIK**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door de vrije beschikking **nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald**. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

#### **11. 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoopster 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, **met uitzondering van het recht van wederinkoop en het conventioneel voorkooprecht zoals verderop omschreven in huidige verkoopvoorwaarden onder de rubriek “ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE VOORWAARDEN”**

De verkoopster verklaart dat verder **geen** wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop van toepassing zijn op het hoger beschreven onroerend goed, **met uitzondering van het voorkooprecht “Vlaamse Codex Wonen”**.

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

#### **12. 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 verkoopster vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoopster deze niet kende.

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

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

De eventuele rechten evenwel die de verkoopster 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 verkoopster verklaart dat er **geen** definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed.

#### **14. GRENZEN – OPPERVLAKTE**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoopster 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.

#### **15. GEMEENHEDEN**

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

#### **16. ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE VOORWAARDEN**

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

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

De verkoopster verklaart **geen** erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, **met uitzondering van** deze opgenomen in de akte verleden voor (...), hierna letterlijk overgenomen:

##### **“Artikel 11 - Verplichtingen van de koper**

*De koper heeft, overeenkomstig artikel 84 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten de volgende verplichtingen:*

*1 De koper moet de woning gedurende een termijn van twintig jaar te rekenen vanaf de ondertekening van deze akte persoonlijk bewonen. Als minstens één van de personen die de sociale koopwoning hebben gekocht, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.*

*2 De koper mag de woning gedurende dezelfde termijn niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan.*

*3 Bij het overlijden van de koper voor het verstrijken van deze termijn moet een van de erfgenamen die een zakelijk recht om de woning te bewonen heeft geërfd (hierna: de erfgenaam), de verplichtingen vermeld onder punten 1 en 2 verder naleven.*

##### **Artikel 12 —Wederinkoop**

*Wanneer de koper of de erfgenaam één van de verplichtingen uiteengezet in artikel 11 van deze akte, niet nakomt, kan de verkoper op basis van artikel 64, derde lid van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, het recht van wederinkoop voorzien in artikel 84, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 36 van voormeld decreet van 14 oktober 2016, uitoefenen, zodra hij op de hoogte is van het niet-nakomen van de verplichtingen.*

*De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.*

*Partijen verklaren dat de ondergetekende instrumenterende ambtenaar, overeenkomstig artikel 84, § 1, vierde lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór de inwerkingtreding op 24 april 2017 van artikel 36 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorlezing heeft gegeven van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór 24 april 2017. Dit artikel luidt als volgt:*

*§ 1. De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.*

*De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op*

de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht. De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Wanneer de in § 1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse regering het minimum en het maximum bepaalt.

Voor de bepaling van de wederkoopprijs worden de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd door ze aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de oorspronkelijke verkoop heeft plaatsgevonden.

De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De verkoper brengt de koper of de erfgenaam binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisgeving van het niet-nakomen van de verplichtingen, vermeld in artikel 11, ervan op de hoogte of hij het recht van wederinkoop al of niet zal uitoefenen.

### **Artikel 13 — Schadevergoeding**

Als de koper of de erfgenaam de verplichtingen, vermeld in artikel 11, niet nakomt, kan de verkoper, die geen gebruik maakt van zijn recht van wederinkoop, een schadevergoeding vorderen van de koper of de erfgenaam. De schadevergoeding is de vergoeding die overeenstemt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van de sociale koopwoning en is beperkt tot 80% daarvan, als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag.

De geraamde venale waarde bedraagt tweehonderdennegeveertig zeventienhonderdtweentachtig euro (€ 209 782,00).

Het bedrag van de schadevergoeding bedraagt bijgevolg

Het eerste jaar na de aankoop	21.964,00 €
Het tweede jaar na de aankoop	20.808,00 €
Het derde jaar na de aankoop	19.652,00 €
Het vierde jaar na de aankoop	18.496,00 €
Het vijfde jaar na de aankoop	17.340,00 €
Het zesde jaar na de aankoop	16.184,00 €
Het zevende jaar na de aankoop	15.028,00 €
Het achtste jaar na de aankoop	13.872,00 €
Het negende jaar na de aankoop	12.716,00 €
Het tiende jaar na de aankoop	11.560,00 €
Het elfde jaar na de aankoop	10.404,00 €
Het twaalfde jaar na de aankoop	9.248,00 €
Het dertiende jaar na de aankoop	8.092,00 €
Het veertiende jaar na de aankoop	6.936,00 €
Het vijftiende jaar na de aankoop	5.780,00 €
Het zestiende jaar na de aankoop	4.624,00 €

<i>Het zeventiende jaar na de aankoop</i>	3.468,00 €
<i>Het achttiende jaar na de aankoop</i>	2.312,00 €
<i>Het negentiende jaar na de aankoop</i>	1.156,00 €
<i>Het twintigste jaar na de aankoop</i>	0,00 €

*Als de koper of de erfgenaam wegens dwingende omstandigheden niet langer de woning kan bewonen, kan de verkoper, als hij dat meedeelt aan de toezichthouder, uitzonderlijk een afwijking toestaan van de betaling van de schadevergoeding.*

#### **Artikel 15 — Voorkooprecht**

*De verkoper kan zonder enige beperking in duur na het verlijden van deze akte een recht van voorkoop uitoefenen indien het verkochte goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de kopers of door hun rechtverkrijgenden. De uitoefening van dit recht zal op grond van de volgende contractuele bedingen gebeuren*

##### **1. Verkoop uit de hand**

*De koper of zijn rechtverkrijgenden mogen het goed niet uit de hand aan derden verkopen, zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen*

*De kopers of zijn rechtverkrijgenden zullen de verkoper via een aangetekend schrijven in kennis stellen van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij het goed wensen te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.*

*De verkoper beschikt over een termijn van zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van het aangetekend schrijven, om de koper of zijn rechtverkrijgende via een aangetekend schrijven in kennis te stellen van een eventuele aanvaarding van het aanbod.*

*De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, vóór het verstrijken van deze termijn van 60 kalenderdagen verzoeken om aanvullende informatie, het goed te bezichtigen en/of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of van het ontwerp van authentieke akte waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt.*

*De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.*

*De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding door de begunstigde verkoper naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden*

##### **2. Openbare verkoop**

*1 Bij een openbare verkoop stelt de koper of zijn rechtverkrijgende, verkoper minstens 30 kalenderdagen vóór de zitdag in kennis van plaats, dag en uur waarop het onroerend goed wordt verkocht. Deze kennisgeving wordt via een aangetekend schrijven aan de verkoper bezorgd.*

*De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.*

*2. Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.*

*3. Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen.*

*Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dat minstens 10 kalenderdagen vóór de tweede zitdag aan de begunstigde verkoper.*

*De instrumenterende ambtenaar vraagt bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.*

*Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.*

*Als er geen hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dit binnen de 15 kalenderdagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod aan de begunstigde verkoper.*

*Wenst de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht uit te oefenen, dan meldt hij dit via een aangetekend schrijven aan de koper of zijn rechtverkrijgende binnen vijftien kalenderdagen te rekenen vanaf de kennisgeving door de koper of zijn rechtverkrijgende. De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.*

*Indien de begunstigde verkoper, de koper of zijn rechtverkrijgende niet binnen deze termijn in kennis stelt dat hij zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen, dan wordt het onroerend goed definitief toegewezen aan de koper die op de eerste zitdag het hoogste bod uitbracht.*

### **3. Miskenning van het voorkooprecht**

*1. In geval van miskenning van het voorkooprecht heeft de begunstigde verkoper het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.*

*2. De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het bevoegde kantoor.*

*3. De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.*

*De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.*

*Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel ledere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis*

*4 De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs”*

*De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoopster betreffende voormelde erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, voor zover nog van toepassing.*

*Bij mail van 8 juni 2026 heeft Thuispunt Gent bevestigd dat het alhier verkochte goed in hun werkgebied ligt en hebben zij als volgt gemeld:*

*“(…)*

*Thuispunt Gent zal noch haar voorkooprecht, noch haar recht van wederinkoop uitoefenen. De schadevergoeding aan Dimensa blijft evenwel verschuldigd.*

*(…)”*

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

*Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoopster 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 verkoopster voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat*

waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoopster om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

### **18. VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoopster 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.

### **19. 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 verkoopster of van haar 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 verkoopster verklaart in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

**1°** dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt behoudens:

- de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 7 sociale eengezinswoningen, goedgekeurd op 18 januari 2018, gemeentelijk dossiernummer 2017/01201 Dig;
- de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 36 sociale koopwoningen, goedgekeurd op 4 mei 2017, gemeentelijk dossiernummer 2017/01012;

In voormeld stedenbouwkundig uittreksel wordt eveneens melding gemaakt van volgende aktename:

##### ***Omgevingsvergunning***

*Beschrijving: het exploiteren van een tijdelijke, bouwwerfgerelateerde opslag van gas, vloeibare brandstof en chemicaliën gedurende 2 jaar*

*OMV-nummer: OMV\_2019101252*

*Project type: OMV2017\_MELDING*

*Lopende procedure: Niet gekend*

*Beslissingen:*

- *Datum beslissing: 05/09/2019*
- *Type: Aktename*
- *Instantie: College van burgemeester en schepenen*

*Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:*

- *Risicoklasse: Klasse 3*
- *Onderwerp: Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert - Volkshaard Oostakker*
- *Inrichtingsnummer: 20190812-0019*

*Activiteiten:*

*Rubriek: 17.1.2.1.1°*

*Omschrijving: opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 liter tot en met 1000 liter*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Status: Aktename*

*Rubriek: 17.3.2.1.1.1°b)*

*Omschrijving: ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt  $\geq 55^{\circ}\text{C}$  met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Status: Aktename*

*Rubriek: 17.4*

*Omschrijving: opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Status: Aktename*

**2°** dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het gewestplan *Gentse en Kanaalzone*, goedgekeurd op 14 september 1977, **woonuitbreidingsgebied** is;

Dat het goed eveneens gelegen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *Afbakening grootstedelijk gebied Gent*, natraject op 16 december 2005 (bestemming: • Artikel 1: Stedelijk woongebied. (uit : Verordenend grafisch plan 1, Deelproject Wolfput (1A) ) • Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent)

**3°** dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het maatregelenregister en de verklaring van de verkoopster dit goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, evenals dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel **hangende** is;

**4°** dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht 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 het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is, **met uitzondering van:**

- de omgevingsvergunning voor het verdelen van gronden in 1 lot voor open bebouwing, 18 koppelwoningen, 63 groepswoningen en 3 appartementsgebouwen, goedgekeurd op 27 mei 2011, gemeentelijk dossiernummer 2010 OO 457/00;

**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.

**7°** dat het onroerend goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

**Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen bekomen**

De verkoopster verklaart een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoed informatie *de dato* 3 maart 2026.

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

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt eveneens melding als volgt:

**Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

*Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan*

*Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg*

*Straatnaam: Celine Dangottestraat*

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Lokaal bestuur*

**Zoneringsplan**

Referentie: 020-6115

Bestemming: Collectief geoptimaliseerd buitengebied

**Risicolocaties**

Niet van toepassing

**Milieuvergunning**

Beschrijving: het exploiteren van een hoogspanningscabine voor openbaar nut nr 9258  
cabinenaam 'Wolfputstraat'

Dossiernummer: 14224/E/1

Inrichtingsnummer: 14224

Beslissing eerste aanleg:

- status: vergund

- datum: 17/04/2014

Vergunning procedure: VLAREM

**Omgevingsvergunning**

Beschrijving: het exploiteren van een tijdelijke opslag van gas, mazout en chemicaliën,  
nodig voor bouwen van 36 woningen. Termijn 3 jaar

OMV-nummer: OMV\_2019066333

Project type: OMV2017\_MELDING

Lopende procedure: niet gekend

Beslissingen:

- Datum beslissing: 29/05/2019

- Type: Ongegrond niets rechtsgeldig

- Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- Risicoklasse: Klasse 3

- Onderwerp: Werf Halvemaanstraat 96

- Inrichtingsnummer: 20180307-0093

**Omgevingsvergunning**

Beschrijving: het exploiteren van een tijdelijke, bouwwerfgerelateerde opslag van gas,  
mazout en chemicaliën gedurende 3 jaar

OMV-nummer: OMV\_2019071167

Project type: OMV2017\_MELDING

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

- Datum beslissing: 27/06/2019

- Type: Ongegrond niets rechtsgeldig

- Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- Risicoklasse: Klasse 3

- Onderwerp: Werf Halvemaanstraat 96

- Inrichtingsnummer: 20180307-0093

**Planbatenheffing - Planschadevergoeding**

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

**Rooilijn**

De verkoopster verklaart dat het goed bij haar weten **niet** bezwaard is met een rooilijn, noch opgenomen is in een rooilijnplan.

**Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De verkoopster 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.

#### Verkavelingsakte

De verkoopster verklaart dat er een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd op 27 mei 2011.

De verkavelingsakte werd verleden voor notaris Ann De Smet te Zwalm (Munkzwalm) en notaris Steven Verbist te Gent (Oostakker) op 30 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 juli daarna, onder formaliteitsnummer 67-T-13/07/2015-10343.

Een kopie van voormelde verkavelingsakte zal ter beschikking worden gesteld op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De uiteindelijke koper verklaart te weten met het uitbrengen van zijn bod, zich ertoe te verbinden zichzelf en zijn rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen hierin opgenomen, voor zover deze niet later worden gewijzigd.

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

De verkoopster verklaart dat bij haar 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 **3 maart 2026**, 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 gebruiksbepalingen 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 verkoopster 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, gebruiksbepalingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

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

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

#### **PARTICULIERE STOOKOLIETANK**

De verkoopster verklaart dat er zich naar haar weten in of op het verkochte onroerend

goed **geen** stookolietank bevindt.

#### **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 verkoopster verklaart dat er aan het goed bij haar weten werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor **een postinterventiedossier** diende te worden opgesteld.

Dit postinterventiedossier zal uiterlijk bij het ontvangen van de sleutel door de uiteindelijke koper worden overgedragen. De koper erkent met het uitbrengen van zijn bod hier genoeg mee te nemen.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verkoopster 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 **30 maart 2026** door **vzw House Check** bevestigt dat de elektrische installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Het digitale exemplaar van het proces-verbaal evenals de bijhorende schema's zullen 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).

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

De koper koopt het goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich op heden bevinden. De desgevallende 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 moeten worden uitgevoerd door de koper op zijn/haar kosten.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een EPC werd opgemaakt door de heer Vince Stallaert, EP20594, op **6 maart 2026**, met certificaatnummer **20260306-0003816130**, met een berekend energieverbruik van **85 kWh/m<sup>2</sup>** per jaar- **label A**.

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).

#### **RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN (ART. 9.3.4. EN VOLGENDE ENERGIEBESLUIT)**

Het goed is een residentieel gebouw of een residentieële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat er een renovatieverplichting kan rusten op de koper. Met name zal de koper het gebouw binnen de 6 jaar na de authentieke akte moeten brengen naar (minstens) een energielabel D.

Na de uitvoering van de renovatiewerken moet de koper bovendien een (nieuw) EPC-attest laten opmaken dat aantoont dat het gebouw aan de vooropgestelde normen voldoet.

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere)

renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieplicht bij een latere doorverkoop wel van toepassing kan zijn, aangezien de te behalen minimale energielabels gaandeweg worden verstrengd.

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

#### **ASBESTINVENTARIS**

De verkoopster verklaart dat er zich op het goed geen toegankelijke constructies van vóór 2001 (zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) bevinden, en dat er **geen** asbestinventarisatetest dient overhandigd te worden aan de koper.

#### **D. ZONNEPANELEN**

De verkoopster verklaart dat het volledige fotonvoltaïsch systeem deel uitmaakt van onderhavige verkoop en in de prijs is inbegrepen.

De koper dient de overeenkomst over te nemen die door de verkoopster met de netbeheerder werd afgesloten en worden dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoopster.

Derhalve zal de koper het recht hebben om in voorkomend geval de eventueel bijhorende groenestroomcertificaten te innen bij de netbeheerder.

Dienaangaande zal een formulier van overdracht van zonnepanelen, uitgegeven door de netbeheerder, worden ondertekend door de verkoopster en de koper.

De verkoopster verklaart dat de zonnepanelen werden **gekeurd** door **vzw House Check** op **30 maart 2026** ingevolge voormeld proces-verbaal van controleonderzoek zoals omschreven eerder in onderhavige verkoopvoorwaarden.

Uit de keuring blijkt dat de installatie voor de zonnepanelen **conform** is.

De opgewekte energie komt de koper toe vanaf de ingenottreding van het goed.

De koper wordt geïnformeerd dat voor het plaatsen van de zonnepanelen mogelijks een subsidie werd uitgekeerd. Aan het verkrijgen van deze subsidie waren mogelijks volgende voorwaarden gekoppeld:

- de zonnepanelen mag gedurende een periode van minstens vijftien jaar na de indienstname niet worden verplaatst naar een ander perceel.
- de zonnepanelen mogen niet uitgebreid worden met een installatie die geniet van de regeling van de 'terugdraaiende teller', tenzij de betrokken netgebruiker onherroepelijk afstand heeft gedaan van het recht op de terugdraaiende teller

De koper verbindt er zich toe door het uitbrengen van zijn/haar bod deze voorwaarden voor zoveel als nodig te respecteren voor de resterende duurtijd ter volledige vrijwaring van de verkoopster en dient zelf na te gaan of dergelijke subsidie van toepassing was.

#### **E. ROOKMELDER**

De verkoopster verklaart dat het goed 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-woningenuurwoningen-en-kamers>.

#### **F. MAATREGELENREGISTER**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving, consulteerde de notaris het maatregelenregister op **1 juni 2026**.

Het maatregelenregister bevat **geen informatie** over het goed.

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

De verkoopster verklaart dat het goed blijkens opzoeking:

- **NIET** gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones;

- **NIET** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone;

- **WEL** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;

- **NIET** gelegen is in een signaalgebied.

- de grond heeft P(erceel)-score: **D**

- de aanwezige gebouwen hebben G(ebouw)-score: **D**

(A: geen overstroming gemodelleerd, B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050, C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat, D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

Dienaangaande wordt nogmaals erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden), hetgeen gevolg kan hebben dat het goed, (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

Dienaangaande wordt eveneens geïnformeerd dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

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

De verkoopster 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.

De verkoopster 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 verkoopster 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 hogergenoemde inventarissen.

#### **I. BOSDECREET**

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

#### **J. NATUURDECREET**

De verkoopster 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 verkoopster verklaart dat het hoger beschreven onroerend goed **niet** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen.

De verkoopster 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 zij 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.

### **20. HYPOTHECAIRE TOESTAND**

De goederen worden verkocht 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.

### **21. 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 verkoopster 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.

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

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 verkoopster hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **23. 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 ingentreding.

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.

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

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

#### **Toetreding**

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

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

#### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

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 verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

### **Biedsystemen**

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

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

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

### **Gevolgen van een bod**

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

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

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

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

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

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties

(onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste 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 en premie**

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

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

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

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

#### **Sterkmaking**

Artikel 20. De bidder 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. 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.

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 procent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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);

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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De 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 nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er is gebeurlijk één uitzondering op deze regel:

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

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

#### **Nalatighedsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak

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

### **Sancties**

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

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

aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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.

#### **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.

#### **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 verkoopster, aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting van deze akte , integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoopster, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met mij, notaris, getekend.