

Te betalen registratierechten		
X	Federaal Vast recht (provisie aan Fod. Fin.)	€ 50,00
-	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	-

Rep. 2241669	Dossier 2231437-01 LDM	ROG € 50,00
Datum 20/06/2024	Verkoopsvoorwaarden Heerweg-Zuid 307	Bijlagen totaal: 0

In het jaar **tweeduizend vierentwintig**.

Op **twintig juni**.

Stel ik, **Sofie VAN OOST**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die haar ambt uitoefent in de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen" de **verkoopsvoorwaarden** op **van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven goed.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

**

Voorwerp van de akte: verkoopsvoorwaarden

Deze verkoopsvoorwaarden voor de **online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed bevatten de volgende delen:

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

I. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Beschrijving van het goed

STAD GENT - vierentwintigste afdeling - Zwijnaarde

Het **woonhuis** met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de **Heerweg-Zuid 307**, gekadastreerd volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C, nummer 730L4 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van twee are negenenzeventig centiare (2a 79ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt € 585.

Hierna ook genoemd "**het goed**" of "**het verkochte goed**".

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.

Alle roerende goederen die zich 1 week na de verhuis van de verkopers in de woning en op het eigendom bevinden, zullen deel uitmaken van de huidige verkoop. De koper zal deze roerende goederen krijgen in de staat waarin ze zich op heden bevinden en zal er zijn eigen zaak van moeten maken met het oog op de eventuele

verwijdering ervan.

Uit de verkoop gesloten goederen

De water-, gas- en elektriciteitsleidingen en -meters waarvan de eigendom in hoofde van derden zou bewezen zijn, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

**

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Praktische regeling van de online verkoop op biddit.be

Contactgegevens van het notariskantoor

Adres:

NOTAS, geassocieerde notarissen

Kouter 27

9000 Gent

E-mail: info@notas.be

Telefoon: 09/225 60 60

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **zonder voorafgaandelijke afspraak, gedurende minstens 1 tijdssloten van 2 achtereenvolgende uren per week en dit gedurende de 4 weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingen alsmede tijdens de periode van de biedingen.**

De bezoekenmomenten zullen binnen voormeld kader nog worden vastgelegd in samenspraak met een vertrouwenspersoon van de notaris die de bezoeken zal begeleiden.

Bij gebrek aan medewerking vanwege de beslagene en/of bewoner(s) zal de notaris beroep kunnen doen op een slotenmaker, desgevallend een deurwaarder, desgevallend bijgestaan door de openbare macht.

Alle kosten te wijten aan tegenwerking van de beslagene en/of bewoner(s) zullen rechtstreeks op de beslagene verhaalbaar zijn, waarbij onderhavige verkoopsvoorwaarden als authentieke akte onmiddellijk uitvoerbare kracht hebben.

De ondergetekende notaris kan nog bijkomende bezoeken inlassen en/of de bezoeken wijzigen (zonder deze in te korten) in het belang van de verkoop.

Instelprijs

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

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00).

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

niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **dinsdag 10 september 2024, om 13:00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **woensdag 18 september 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 verkoopvoorwaarden.

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, na verzoek tot toewijzing aan het hoogst weerhouden bod, ondertekend worden door koper op **woensdag 25 september 2024, om 10.30 uur** in het kantoor van ondergetekende notaris, te Gent, Kouter 27.

Op deze datum en uur dient de koper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal minstens worden gevoerd als volgt, behoudens overmacht, zijnde onder meer de onmogelijkheid om de woning te bezichtigen of het stelselmatig weghalen van de publiciteit door de verkoper:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- via het gebruikelijk Biddit-pakket houdende publiciteit via biddit-platform en Print publicatie voor 4 weken in het Notarisblad Oost-Vlaanderen (tussen de dagkranten Nieuwsblad, De Gentenaar, De Standaard)
- Fotoreportage + grondplan + virtuele – 360° tour
- op het Internet (minimaal immoweb.be rubriek “in de kijker”) met foto's.

Bijzondere voorwaarden van de verkoop

Uitsluiting van opschortende voorwaarde financiering

De koper kan zich niet beroepen op een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

Voor de zuiverende verkopen wordt er 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.

Eigendom - genot - gebruik

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

De koper zal vanaf betaling van de koopsom en kosten en alle andere bijkomende lasten het genot hebben van het goed.

Het goed is **vrij van gebruik**.

Belastingen

Alle bijdragen en belastingen waaraan het goed kan en zal kunnen onderworpen zijn, vallen ten laste van de koper vanaf de ingenottreding doch in ieder geval vanaf de uiterste datum voor de betaling van de prijs.

Belastingen die betrekking hebben op het volledig jaar worden "pro rata temporis" verdeeld.

Verhaalbelastingen voor alle reeds uitgevoerde werken blijven uitsluitend ten laste van de verkoper.

Nutsvoorzieningen

De koper is ertoe gehouden de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het goed is aangesloten, die op naam van de verkoper of de huurder staan, over te nemen vanaf het ogenblik waarop het goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet.

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 aanspraak te kunnen maken op vergoeding noch vermindering van de prijs, hetzij voor de slechte staat van de gebouwen, hetzij voor zichtbare of verborgen gebreken in het gebouw als gevolg van slijtage of een andere oorzaak, hetzij voor gebreken van de grond of van de ondergrond.

Artikel 1649 van het Burgerlijk Wetboek sluit de rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken uit voor verkopen die op rechterlijk gezag geschieden.

In de eigendomsakte van de verkopers staat volgende bepaling:

“De verkoper verklaart wel dat de haard (cassette) de laatste tijd door hem niet in gebruik werd genomen. De kopers zijn daarbij op de hoogte dat er mogelijk een buis in de schouw dient te worden geïnstalleerd om de haard te gebruiken.”.

De koper zal hiervan zijn eigen zaak moeten maken.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van

derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

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 en ook al bedraagt het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte 5% of meer.

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.

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.

De koper staat vanaf zelfde ogenblik in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

Er wordt geen enkele garantie gegeven dat het goed nog verder verzekerd wordt nadat de toewijzing definitief wordt.

Tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek) - Verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

Sinds 1 juli 2018 zijn de aannemer, architect en andere dienstverleners in de bouwsector verplicht om zich te verzekeren voor de handelingen die zij beroepshalve stellen en waarvoor de tussenkomst van een architect is vereist.

De verzekeringsplicht geldt louter voor de gebouwen "bestemd voor bewoning" en voor de werken die de tienjarige aansprakelijkheid in de zin van de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek in het gedrang kunnen brengen en waarvoor de definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten vóór afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid kan de authentieke akte maar verleden worden na raadpleging door de notaris van het register bedoeld in artikel 19/1. Het resultaat van deze raadpleging wordt vermeld in de akte.

Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, omdat het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op vandaag nog niet is afgekondigd.

De verzoekende beslaglegger verklaart zelf geen kennis te hebben van het bestaan van een dergelijke verzekering. Indien een dergelijke verzekeringattest dient aanwezig te zijn, verklaart de beslaglegger in de onmogelijkheid te zijn om het verzekeringsattest te bezorgen en ook geen kennis te hebben van de naam van de verzekeringsonderneming en het nummer van de verzekeringspolis.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart:

- dat het goed voor zover hij weet met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is;
- dat het zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen;
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

Gemeenheden

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

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

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

Ondergetekende notaris wijst de koper op de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een

eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Uit opzoeken bleken evenmin dergelijke zakelijke zekerheden op vandaag in het pandregister opgenomen te zijn.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

Administratieve bepalingen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 6 juni 2024 informeert de notaris de koper:

1° dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, maar dat wel **door enig bewijsmiddel werd aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, zodat het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (functie: wonen - datum opname beslissing: 15/01/2011 - dossiernummer 24/848)**;

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 van 14 september 1977: woongebieden met landelijk karakter;

- tevens is het **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent – Deelproject 6C Parkbos”**, van toepassing, met als bestemming:

- o groenpool parkbos,
- o bufferbosgebied;

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 het onroerend goed 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.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van het stedenbouwkundig uittreksel gezien het uittreksel ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

Ondergetekende notaris:

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wijst de koper erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen;

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

Uit de opzoeken van ondergetekenden notaris blijkt:

- geen stedenbouwkundige overtreding te bestaan;
- geen planbatenheffing te bestaan;
- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;

- dat bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen te bestaan.

Stedelijke Inlichtingen

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brieven van 6 juni 2024 waaruit onder meer blijkt dat:

- het rooilijkplan "Wegen nrs. 1 - 3 en 32 Wijzigingen aan

AFLIJNINGSPLANS” van toepassing is met referentie ROO_44021_245_01339_10001 -

245_WEGO013391_00001. Bij mail van 23/06/2023 heeft het Projectbureau Ruimte - Departement Stedelijke Ontwikkeling - Stad Gent evenwel letterlijk het volgende gemeld: *“De rooilijn valt samen met de huidige perceelsgrens die iets voor de voorgevel gelegen is. Het perceel is dus niet getroffen.”*.

- het goed gelegen is in een zoneringsplan met als bestemming collectief te optimaliseren buitengebied.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormelde brieven gezien dit ter inzage zal worden gepubliceerd op bidit.be.

Vlaamse Codex Wonen

Uit de opzoeken van ondergetekenden notaris blijkt dat het goed voorwerp van deze tekoopstelling niet valt onder het toepassingsgebied van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen (bv. omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door sociale huisvestingmaatschappijen, gemeente, OCMW of omwille van inventarisatie als leegstaand, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosd gebouw en/of woning of omwille van een gebrek aan tijdige sloop van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning).

Het perceel voorwerp van deze akte is niet gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied met voorkooprecht.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

Uit de opzoeken van ondergetekenden notaris blijkt dat het goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, op de grond

voorwerp van deze akte geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd op 14 juni 2023 voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM 20230442238 waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat:

-het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 9 juni 2023, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

– **wel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;**

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft **P(erceel)-score C**: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score C**: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Onroerend Erfgoed

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet voorlopig of definitief beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Bosdecreet

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Attesten - certificaten

Particuliere stookolietank

Het goed was uitgerust met een bovengrondse stookolietank met een nominale inhoud van 2.400 liter en uitgerust met een overvulbeveiliging.

De verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 16 februari 2016 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door D'hoor-Serry-Van Hyfte bv.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop aangebracht, wat erop duidt dat de installatie in orde was.

De verkoper heeft verklaard dat hij voormelde stookolietank zelf heeft weggehaald waardoor er geen attest voorhanden is.

De verkoper heeft verklaard dat het goed op heden dus niet is uitgerust met een boven- of ondergrondse stookolietank.

De kandidaat-kopers worden er op gewezen dat zij hiervan hun eigen zaak zullen dienen te maken.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat indien de stookolietank vervuiling heeft veroorzaakt, in sommige gevallen een aanvraag bij Promaz kan worden gedaan om (gedeeltelijk) tussen te komen bij de sanering van deze vervuiling.

Een aanvraag bij Promaz kan tot en met 28 februari 2025 worden ingediend.

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 heeft geen kennis dat dergelijke werken door een vorige eigenaar werden uitgevoerd en evenmin een dergelijk dossier ontvangen te hebben van een vorige eigenaar.

De verkoper verklaart zelf wel diverse werken aan de woning te hebben verricht en hierover geen documenten, noch facturen meer te bezitten. Hij beschikt bijgevolg niet over een postinterventiedossier.

De koper zal er indien nodig zijn eigen zaak moeten van maken.

Elektrische installatie

Het goed is een wooneenheid voorzien van een "huishoudelijke elektrische installatie" zoals bedoeld in het reglement.

De installatie dateert van na 1 oktober 1981.

De koper zal een exemplaar ontvangen van het proces-verbaal opgemaakt door ACA vzw op 12 juli 2023 waaruit blijkt dat de installatie niet voldoet aan de reglementaire voorschriften. Dit proces-verbaal kan worden ingezien op het biddit-platform.

Hierdoor ontstaat de verplichting om binnen de **12 maanden** te rekenen vanaf de datum van voormeld proces-verbaal, de installatie in orde te brengen en opnieuw te laten keuren.

De koper zal zelf moeten zorgen voor de uitvoering van de werken nodig om de vastgestelde overtredingen te doen verdwijnen alsook voor de herkeuring.

Ondergetekende notaris wijst op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een gebrekkige installatie.

Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat met behaald energielabel F werd opgemaakt door energiedeskundige Johan Emiel Ooghe op 15 juli 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230715-0002944189-RES-1.

Een digitaal getekend certificaat zal door ondergetekende notaris worden overhandigd aan de koper. Dit attest kan worden ingezien op het biddit-platform.

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen of residentiële gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt het minimale energielabel D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf het ogenblik waarop de toewijzing

definitief wordt moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt de bestemming van het goed wijzigt.

Asbestinventarisatetest

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 asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20231110-000220.000, op 10 november 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren.”.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen. Dit attest kan worden ingezien op

het biddit-platform.

II. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

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 borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

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 iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de bidingen, 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 bidingen, 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.

Bidingen

Artikel 6.

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de bidingen.

Artikel 7.

Enkel bidingen 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 bidingen 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 bidingen. 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 bidingen nog één of meerdere bidingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt

verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 voorrangregel 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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

Artikel 12.

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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

minimum € 5.000 (vijf duizend 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 (vijf duizend 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 (vijf duizend 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 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 (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de

kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met

tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25.

Niet van toepassing

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

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

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

Artikel 25ter.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, 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.

III. De definities

- *De verkoopsvoorwaarden*: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- *De verkoper*: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *De toewijzing:* de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld

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

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

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

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

- *De notaris:* de notaris die de verkoop leidt.

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

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

Slotverklaringen

Art. 1582 Gerechtelijk Wetboek

De ingeschreven schuldeisers, degenen die een bevel hebben doen overschrijven en de schuldenaar worden ten minste een maand vóór de verkoop aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing.

In geval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn de geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de notaris binnen acht dagen na de aanmaning. De notaris maakt er proces-verbaal van op en schorst alle verrichtingen.

Na neerlegging van het proces-verbaal door de notaris ter griffie, bepaalt de rechter de dag en het uur voor het onderzoek en de berechting van de geschillen, de partijen vooraf gehoord of bij gerechtsbrief opgeroepen door toedoen van de griffier. In voorkomend geval stelt de rechter een nieuwe termijn voor de toewijzing. De beslissing is niet vatbaar voor verzet noch voor hoger beroep.

Indien binnen acht dagen na de aanmaning geen geschil over de verkoopsvoorwaarden is aangebracht bij de notaris zijn deze voorwaarden definitief, voor zover er evenmin binnen de door de wet gestelde termen een nietigheid van de rechtspleging wordt ingeroepen.

Recht op geschriften (WDRT).

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

Waarvan akte

Opgemaakt te Gent datum als ten hoofde.

En ik, notaris, heb getekend.