

**Verkoopsvoorwaarden**  
**voor online**  
**verkoop op**  
**biddit.be**

Rep.nr.: 2024/956  
 Bijlagen: 1  
 ROG: € 50,00

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.**

Op elf december.

Te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Drie Koningenstraat 9.

Ga ik, **Meester NELE THIENPONT**, notaris met standplaats te Gent – Sint-Denijs-Westrem (grondgebied van het tweede kanton van Gent), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap “VANDAELE-GLORIEUX-THIENPONT Geassocieerde Notarissen”, met zetel te 9051 Gent – Sint-Denijs-Westrem, Drie Koningenstraat 9, over tot het **opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.**

**op verzoek van:**

(...)

**Hierna ook genoemd “de verkoper”.**

**II. DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:**

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

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**1. Contactgegevens van het notariskantoor**

**Notariskantoor Vandaele-Glorieux-Thienpont, te 9051 Gent – Sint-Denijs-Westrem, Drie Koningenstraat 9.**

Elke werkdag is het kantoor telefonisch bereikbaar tussen 9u-12u en 14u-17u30, behalve op woensdagnamiddag en donderdagnamiddag, want dan werkt het kantoor met gesloten deuren. Daarnaast is het kantoor elke werkdag bereikbaar per mail of per fax.

Telefoon: 09/228.28.27

Fax: 09/228.28.58

e-mail: [info@enotaris.be](mailto:info@enotaris.be)

**2. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**STAD GENT vijfde afdeling.**

In een appartementsgebouw genaamd “**Gebouw B**” op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Martelaarslaan 227**, kadastraal bekend volgens titel onder sectie K, nummers 953/N-P-R-M-S-T-V-W-X en sectie I, nummers 21/B/2 en 21/C/2 met een oppervlakte volgens titel van vijftienduizend zeventhonderdeenennegentig vierkante meter (15.791 m<sup>2</sup>), thans kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie K, nummer 0953A2 P0000** voor een oppervlakte van duizend achthonderdenacht vierkante meter (1.808 m<sup>2</sup>):

- **het appartement type F/9, in de Residentie New Amsterdam, gelegen op de negende verdieping, politieadres Martelaarslaan 213**, en omvattende:

a) **in privaatieve en uitsluitende eigendom**: de lokalen van het appartement, zijnde: een hall, een living, een keuken, een berging, een badkamer, een W.C., twee slaapkamers en twee terrassen, met een oppervlakte terrassen niet inbegrepen van zevententachtig komma negenenvijftig vierkante meter, en in de ondergrond de **privaatieve kelder nummer 35**.

b) **in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid**:

- drieëntwintig en één komma twintig hetzij samen vierentwintig komma twintig / tienduizendsten (24,20/10.000sten) in voorschreven grond, en

- vierenzeventig en drie hetzij samen zeventenzeventig / tienduizendsten (77/10.000sten) in de gemene delen van het pand.

Dit goed is ten kadaaster gekend onder nummer (A9/F9/K35), **met partitienummer 0953A2 P0076**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderd en twee euro (€ 902,00).

Zoals dit privaatief alsmede het gebouw waarvan het deel uitmaakt, beschreven wordt in de statuten en wijzigingen aan de statuten, waarvan hierna sprake.

**Hierna genoemd “het verkochte goed” en/of “de verkochte goederen”.**

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

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

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

**Oorsprong van eigendom**

(...)

**3. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERD VIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 175.000,00)**.

**4. Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 **donderdag 6 februari 2025 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 14 februari 2025 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 18 februari 2025 om 17.30 uur**.

**Op deze datum en uur dienen koper en verkoper op voormeld adres aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.**

**7. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende dagen:

- **zaterdagen 25 januari 2025, 1 februari 2025 en 8 februari 2025 van 10.00 uur tot 12.00 uur;**

- **woensdagen 29 januari 2025, 05 februari 2025 en 12 februari 2025 van 16.00 uur tot 18.00 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.**

**8. Afwezigheid van opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Hierbij wordt uitdrukkelijk bepaald dat er geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering voorzien is. **De toewijzing kan aldus niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.**

**9. Hypothecaire toestand**

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

**10. Eigendomsoverdracht**

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

**11. Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen **nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.**

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper 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 verkopers 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.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

#### **12. 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.

#### **13. 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper overeenkomstig het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Dit alles onder voorbehoud van eventuele afwijkingen die verder in deze akte opgenomen worden.

#### **14. Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **15. Gemeenheden**

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

#### **16. Erfdiensbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem 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 verkoper verklaart dat hij zelf geen enkele erfdiensbaarheid op dit goed heeft toegestaan en dat het verkochte goed bij zijn weten met geen enkele erfdiensbaarheid bezwaard is, **behalve die, welke zouden kunnen voortvloeien uit de hierna vermelde basisakte en wijzigende basisakte.**

De koper verbindt er zich toe voormelde erfdiensbaarheden te eerbiedigen, voor zover ze op heden nog van toepassing zijn, en ze op te leggen aan zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden ten welken titel ook.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het

verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **17. 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 verkopers 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 verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

#### **Tienjarige aansprakelijkheid waarborg voor woningen**

De koper wordt **zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de toewijzing definitief wordt.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven is **niet van toepassing** op huidige vervreemding omdat aan het goed **geen door de waarborg gedekte werken** werden uitgevoerd. De **wet van 31 mei 2017** betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een **verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering** in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De verkoper verklaart evenwel dat er **geen werken zijn uitgevoerd aan voorschreven goederen waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.**

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat zij de verplichting heeft **het register**, zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat zij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits 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 heden nog niet is afgekondigd.

De verkoper verklaart dat er op heden **geen procedures lopen tegen aannemers of architecten**. De verkoper verklaart dat er op heden ook **geen andere procedures lopen of geschillen bestaan** betreffende het verkochte goed.

#### **19. 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 is gehouden toe te treden tot de gemeenschappelijke verzekeringspolis, zoals gemeld in de statuten, waarvan hiervoor sprake, vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Vanaf dit ogenblik is de koper verplicht de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremie te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag. Hij zal zelf het nodige doen indien hij bijkomend wenst verzekerd te zijn.

#### **20. Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

#### **21. Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **22. Mede-eigendom**

De **basisakte** werd verleden voor notaris Jean Tytgat, te Gent, op **26 mei 1976**, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 9 juni daarna, boek 1109, nummer 1.

Een **wijzigende basisakte** werd verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent, op **31 augustus 1976**, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 16 september daarna, boek 1134, nummer 21.

De statuten, en wijzigende statuten zullen te raadplegen zijn via de website 'biddit.be', waarop voorschreven goed openbaar zal worden verkocht.

De koper is gehouden alle lasten en voorwaarden bepaald in de basisakte met de bijlagen alsook de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, evenals alle wijzigingen aan voormelde basisakte en bijlagen na te leven. Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte. De koper verklaart er volledig kennis van te hebben om er voorafgaandelijk een kopie van ontvangen te hebben.

De koper is eveneens gehouden de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen. Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing, daarin begrepen de huur, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de verkrijgers van deze rechten een volledige kennis hebben van de basisakte met reglement van mede-eigendom en reglement van interen orde, en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De kandidaat-kopers worden gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en op het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de basisakte die ermee strijdig zouden zijn.

#### **Syndicus: informatie artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek**

De verkoper verklaart dat de syndicus van het gebouw is: **Syncura Services BV** te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 91.

Overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij een ter post aangetekende brief van **16 februari 2023** de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De verkoper verklaart dat de syndicus deze brief heeft **beantwoord op 18 februari 2023**.

Bij mailberichten van **2 februari 2024 en 27 november 2024** heeft de instrumenterende notaris een actualisatie opgevraagd van de informatie overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

**Bij mailbericht van 27 november 2024 heeft de syndicus het verslag van de laatste algemene vergadering bezorgd.**

De informatie overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek zal te raadplegen zijn via de website 'biddit.be', waarop voorschreven goed openbaar zal worden verkocht.

### **Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

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

#### **1. Gewone gemeenschappelijke lasten - werkkapitaal**

Onder «**werkkapitaal**» wordt de som van de voorschotten verstaan, betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

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

##### **De koper draagt het bedrag van:**

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

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

**3°** de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

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

De notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

Alle buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering heeft besloten na de vaste datum van de eigendomsoverdracht zijn ten laste van de koper.

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

**Wat betreft hun onderlinge verhouding is de koper vanaf de vaste datum van de eigendomsoverdracht gehouden tot het betalen van het aandeel van het verkochte goed in de bedoelde buitengewone lasten.**

### 3. Reservekapitaal

Onder «**reservekapitaal**» wordt de som verstaan van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van de lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed blijft aan de vereniging van mede-eigenaars toebehoren. Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de koper en verkoper het voorwerp uitmaken.

#### Algemene vergaderingen

De verkoper verklaart dat de laatste algemene vergadering plaatsvond op 8 maart 2024.

#### Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

#### Kosten

Alle eventuele kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

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

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

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

**Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittreedende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.**

### 23. Administratieve bepalingen

#### A. RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

##### Algemeen

Wat betreft de niet-bebouwde delen van het verkochte goed, kan bij gebrek aan vergunning voor stedenbouwkundige handelingen **geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid om hierop te bouwen.**

Ondergetekende notaris informeert tevens dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting mag worden opgericht op het onbebouwd gedeelte van het hierboven beschreven goed, zolang hiervoor geen vergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen is.

Voor het oprichten, veranderen, afbreken, exploiteren voor welke doeleinden ook van gebouwen, alsook voor alle wijzigingen aan de bestemming ervan, zal de koper zich, zonder enig verhaal tegen noch verantwoordelijkheid van de verkoper dienen te schikken naar de wetten en reglementen van de bevoegde overheid.

##### Stedenbouwkundige inlichtingen

Onder meer in verband met de stedenbouwkundige bestemming van het hierboven beschreven goed werd door ondergetekende notaris een schrijven ontvangen van de **Stad Gent de dato 9 februari 2024**, waarvan een kopie zal overhandigd worden aan de koper bij het definitief worden van de koop.

Dit schrijven vermeldt onder meer hetgeen volgt:

##### *“Milieuvergunning*

*Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.*

*Beschrijving: het exploiteren van een woontoren met ondergrondse stookolietank en stookinstallatie*

*Dossiernummer: 5170/E/2*

*Inrichtingsnummer: 5170*

*Risicoklasse: Klasse 2*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: **Vergund***

*Datum: 25/10/2018*

*Vergunning procedure: Vlarem*

*(...)*

*Beschrijving: **het exploiteren van een ondergrondse stookolietank van 30.000 liter (rubriek 17.3.6.2.) en een stookinstallatie van 1.745 kW (rubriek 43.1.2.)***

*Dossiernummer: 5170/E/1*

*Inrichtingsnummer: 5170*

*Risicoklasse: Klasse 2*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: **Vergund***

*Datum: 19/09/1996*

*Vergunning procedure: Vlarem*

*(...)*

**Milieu**

**Zoneringsplan**

*Bestemming: Centraal gebied*

*(...)*

**Risicogron**

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

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

*Referentie vergunning: 200401175*

*Inrichting type: Arab*

*Rubrieken: Rubriek: 29.5.2.2<sup>o</sup>b)*

*Omschrijving: 29.5.2.2<sup>o</sup>b) - meer dan 100 kW tot en met 500 kW, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied*

*Vlarebo code: Categorie a*

*(...)*

*Referentie vergunning: 5170/E/1*

*Inrichting type: Vlarem*

*Rubrieken:*

*Rubriek: 17.3.6.2<sup>o</sup>*

*Omschrijving: **Gevaarlijke stoffen Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke producten.** Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke producten' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het Vlarem.*

*Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55° C, maar dat 100° C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l tot en met 500.000 l*

*Vlarebo code: Categorie a*

*(...)*

*Referentie vergunning: 5170/E/2*

*Inrichting type: Vlarem*

*Rubrieken:*

*Rubriek: 17.3.2.1.1.2<sup>o</sup>*



Omschrijving: **ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt  $\geq 55$  °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton**

Vlarebo code: *Categorie a*

(...)

**Onroerend Erfgoed**

**Onroerend Erfgoed**

Aanduidingstype: **Vastgestelde archeologische zone**

Beschrijving: *Historische stadskern van Gent*

Referentie: 11888

Geldigheid startdatum: 19/02/2016

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11888>

(...)

Aanduidingstype: **Gebied geen archeologie gewestelijk**

Beschrijving: *Gebied 4702*

Referentie: 125481

Geldigheid startdatum: 25/11/2019

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/125481>

(...)

**Wettelijke Erfdienstbaarheden van Openbaar Nut**

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

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

**Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut**

Type: *Gemeenteweg privaat*

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

(...)"

Voor de overig inhoud van dit schrijven verwijst de ondergetekende notaris naar het schrijven zelf.

**Stedenbouwkundig uittreksel**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit de verklaringen dienaangaande van de verkoper en uit het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister van de **stad Gent de dato 9 februari 2024**, waarvan een kopie wordt bezorgd aan de koper:

**1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven:**

**a) Beschrijving: Bouwen van drie appartementsgebouwen en een supermarktgebouw**

Referentie: 44021\_2007\_101034

Gemeentelijk dossiernummer: **Litt. M-19-69**

Aard aanvraag:

- Nieuw meergezinswoning
- Nieuw handel

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **08/06/1970**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

**b) Beschrijving: het oprichten van een gebouw** (11 bovenverdiepingen + technische bouwlaag) met burelen op de beneden en eerste verdieping en daarboven 85 appartementen (wijziging litt. M-19-69 dd. 08/06/1970 blok B thans blok C

Referentie: 44021\_2008\_109198

Gemeentelijk dossiernummer: **Litt. J-1-72**

Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **10/07/1972**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

**c) Beschrijving: het wijzigen** (de benedenvoorgevel incl.) van de trapzaal en de binnen indeling van het gelijkvloers en de kelderverdieping **van een in opbouw zijnd appartementsgebouw** (wijziging Litt. M-19-69 dd 03/06/1970)

Referentie: 44021\_2006\_90507

Gemeentelijk dossiernummer: **Litt. M-10-76**

Aard aanvraag: Verbouw meergezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **02/11/1976**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

**d) Beschrijving: het plaatsen van een ondergrondse mazouttank van 30 000 liter en het rooien van 2 dennen**

Referentie: 44021\_2002\_18074

Gemeentelijk dossiernummer: **1996/494**

Aard aanvraag:

- Niet gekend
- Vellen bomen

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: **05/09/1996**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

**e) Beschrijving: het verbouwen van appartement nr. 289**

Omv nummer: **OMV\_2022058619**

Project type: OMV2017\_MELDING

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: **12/05/2022**

Type: Aktename

Instantie: College burgemeester schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Zelfstandige gebruikseenheid binnen een gebouw
- Verbouwen zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden

Omschrijving: het verbouwen van appartement nr. 289

**f) Beschrijving: het renoveren van de gevels van een appartementsgebouw**

Omv nummer: **OMV\_2023028545**

Project type: OMV2019\_AANVRAAG

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: **17/05/2023**

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College burgemeester schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Gebouw of constructie

• Gevel-, dak-, instandhoudings- en renovatiewerken binnen een gebouw, zonder volume- of oppervlaktewijziging

Omschrijving: ISOLATIE ZIJGEVELS

2° dat **de meest recente stedenbouwkundige bestemming** van het goed volgens het plannenregister en volgens het Gewestplan “Gentse en kanaalzone”, de dato 14 september 1977 “**woongebieden**” is; dat het goed tevens opgenomen is in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, de dato 16 december 2005, maar niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het verkochte goed **niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

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

5° dat er **geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** werd afgeleverd betreffende het hoger beschreven onroerend goed;

6° dat het onroerend goed **niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

7° dat voorschreven goed **niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen.

#### **Verklaringen verkopende partij**

De verkopende partij heeft verklaard:

- dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor werken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren, dat hij deze werken overeenkomstig de hem verleende vergunningen heeft laten uitvoeren en dat hij **geen weet heeft van al dan niet vastgestelde bouwovertredingen**.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat hij **geen kennis heeft van een onteigeningsbesluit** betreffende het hierboven beschreven goed en dat hij evenmin kennis heeft van enige intentie tot onteigening van het goed.

- dat voorbeschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een ruilverkaveling en dat hij evenmin kennis heeft van enig voornemen van de overheid om met betrekking tot het verkochte goed over te gaan tot ruilverkaveling.

- er geen kennis van te hebben dat het goed voorwerp zou zijn van een beschikking inzake onteigening, onbewoonbaarheid, overbewoning, ongeschiktheid of leegstand.

- dat het hierboven beschreven goed niet bezwaard is met een rooilijn.

De koper **krijgt kennis van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende het verkochte goed en zal daarvan zijn eigen zaak maken zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper.**

De koper zal zichzelf en zijn rechthebbenden verplichten alle bedingen, voorwaarden en bepalingen zonder enig onderscheid van de stedenbouwkundige voorschriften aan te nemen en uit te voeren.

De koper is aldus in de plaats gesteld van de verkoper voor alle rechten en verplichtingen eruit voortspruitend.

#### **B. VLAAMSE CODEX WONEN**

De verkoper verklaart er **geen** kennis van te hebben dat het goed, voorwerp van huidige verkoop, zou vallen onder toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen, luidend als volgt:

*“§1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de*

*renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.*

*Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:*

*1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;*

*2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;*

*3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.*

*Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.*

*§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:*

*1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;*

*2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;*

*3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;*

*4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.*

*De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.”*

### **C. VOORKOOP VLAAMSE WATERWEG**

Het goed is **niet** gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap de Vlaamse Waterweg. Bijgevolg beschikt de naamloze vennootschap de Vlaamse Waterweg niet over een recht van voorkoop op het goed.

### **D. RUILVERKAVELING**

Het voormelde goed valt **niet** onder de toepassing van het voorkooprecht krachtens artikel 56 § 2 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, daar het **niet** gelegen is in een zone die uitdrukkelijk werd aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling.

### **E. VOORKOOPRECHT, VOORKEURRECHT, RECHT VAN WEDERINKOOP EN OPTIERECHT**

De verkoper heeft verklaard **geen kennis** te hebben van enig conventioneel recht van voorkoop, conventioneel voorkeurrecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel optierecht betreffende het goed.

De verkoper heeft verklaard dat verder **geen** wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop van toepassing zijn op het verkochte goed.

Het goed is **niet** bezwaard met enig vervreemdingsverbod.

### **F. LEEGSTAND EN VERWAARLOZING**

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

De verkoper heeft tevens verklaard dat het hoger beschreven onroerend goed **niet is opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen en de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**, noch in de inventaris van de leegstaande en/of

verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om het hoger beschreven onroerend goed op te nemen in een van de vermelde inventarissen.

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

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.

#### **H. BODEMTOESTAND - BEPALINGEN AANGAANDE HET BODEMDECREET**

Een risicoground is een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Artikel 102, §1 Bodemdecreet).

Bij overdracht van onroerende goederen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom, zijn er slechts bodemonderzoeken nodig als er in de over te dragen kavel zelf een risico-inrichting aanwezig is of was of als er in een gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel.

De verkoper verklaart dat in de verkochte privatieve delen **geen** risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en dat **evenmin** in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was uitsluitend bestemd voor de verkochte privatieve delen in de zin van artikel 2, 14° van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Het **bodemattest** dat betrekking heeft op het hierboven beschreven goed en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op **26 september 2022** wordt alhier voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt onder meer als volgt:

#### *“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

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

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

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond **geen verdere maatregelen** worden uitgevoerd.*

##### *2.2.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.05.2006, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

#### *2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

##### *2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 26.05.1999*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging.*

*Opdrachtgever: Dobbelaere Frank, Mede-Eigenaar Verkoper Warande 52, 9660 Brakel.*

*Onderzoekslocatie: Martelaarslaan 227, 9000 Gent.*

*AUTEUR: ABO N.V.*

*DATUM: 02.04.2001*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging Actualisatie, opdrachtgever: Notaris Bael Drabstraat 47 te 9000 Gent, Onderzoekslocatie: Residentie New Amsterdam Martelaarslaan 227 te 9000 Gent (01/03410).*

*AUTEUR: ABO N.V.*

*DATUM: 05.08.2002*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Martelaarslaan 227 te 9000 Gent. (02/04196) + Verklaring Abo NV Dd. 01.04.03*

*AUTEUR: ABO N.V.*

*DATUM: 17.02.2004*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Martelaarslaan 285 te 9000 Gent*

*AUTEUR: ABO NV*

*DATUM: 08.05.2006*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Appartementsgebouw Res. Q. Elisabeth - Q. Mary - N. Amsterdam - Brittanic (06838).*

*AUTEUR: ABO NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3 OPMERKINGEN**

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

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).*

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

De verkoper verklaart, met betrekking tot het hierbij voorschreven goed, **geen weet te hebben van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot 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 het bodemattest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop hebben kunnen raadplegen.

De notaris wijst de koper er echter op dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

### **I. RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - WATERPARAGRAAF**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 2 februari 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend 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 verklaart de 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 hierboven vermelde onroerend goed:

–niet gelegen is in een **signaalgebied**;

–niet gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied** of een **afgebakende oeverzone**.

**De grond** heeft P(erceel)-score **A** (geen overstroming gemodelleerd).

**De aanwezige gebouwen** (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score **A** (geen overstroming gemodelleerd).

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstroomd**.

### **J. ONROEREND ERFGOED**

### **Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris**

Ondergetekende notaris verklaart dat blijkens opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, het verkochte goed **niet** is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde landschapsatlas en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

### **Voorschreven goed is wel opgenomen in de inventaris van archeologische zones – Historische stadskern van Gent vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016.**

Ondergetekende notaris wijst op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.
2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.
3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

### **Beschermd onroerend goed**

Ondergetekende notaris verklaart dat blijkens opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, het verkochte goed **noch voorlopig, noch definitief is beschermd**.

### **K. BOSDECREET**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper en de instrumenterende notaris, dat –onder meer volgens de opzoeken via de website <http://www.geopunt.be/> en [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be), gedaan de dato 2 februari 2024, het hierboven vermelde goed **niet kan aanzien worden als een bos**, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

### **L. NATUURBEHOUD**

De instrumenterende notaris verklaart verder, dat volgens haar opzoeken via de website <http://www.geopunt.be/>, gedaan de dato 2 februari 2022 het hierboven beschreven onroerend goed **niet is gelegen** 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.

### **M. STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat in de verkochte privatieven **noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank** aanwezig is en dat er in de gemeenschappelijke delen van de beide gebouwen ook **geen stookolietank dienstig is voor het gehele gebouw**.

### **N. POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Sinds 1 mei 2001 geldt de verplichting tot het bijhouden van een postinterventiedossier, welk elementen bevat waarmee, voor de veiligheid en de gezondheid, bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden.

De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

Het dossier 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. Na door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, heeft de verkoper verklaard:

- dat wat betreft de gemeenschappelijke delen het postinterventiedossier wordt bewaard bij de syndicus. De koper heeft het recht om op zijn kosten aan de syndicus een afschrift daarvan te vragen;

- wat betreft de privatieve delen geen werken te hebben uitgevoerd of laten uitvoeren waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De notaris vestigt de aandacht van de koper er op dat, indien werken worden uitgevoerd aan een onroerend goed waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, het postinterventiedossier zorgvuldig bewaard moet worden, en indien nodig aangevuld moet worden, omdat het in geval van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar zal moeten overhandigd worden.

#### **O. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie **niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek** overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bijgevolg heeft de elektrische installatie **naar aanleiding van huidige tekoopstelling, het voorwerp uitgemaakt van een volledig controleonderzoek** in de zin van A.R.E.I..

De verkoper overhandigt bij deze aan de koper het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door Kea Kleuringen en Energie Advies vzw, op datum van **27 februari 2023**.

**Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.**

Enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een **termijn van 18 maanden** te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijzing.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt ingelicht betreffende:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Het origineel exemplaar van dit verslag zal aan de koper(s) overhandigd worden bij het definitief worden van de koop en na integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

#### **P. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**



Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Matthieu Vanderbeken, gedateerd van **3 maart 2023** met vermelding van unieke code 20230303-0002826059-RES-1 met energetische score 106 kWh/(m<sup>2</sup>jaar) en **energielabel B**.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Het origineel van dit energieprestatiecertificaat zal aan de koper overhandigd worden na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

#### **Renovatieverplichtingen bij overdracht van een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid**

De koper wordt erop gewezen dat elk verkocht goed **binnen vijf jaar** vanaf het verlijden van de authentieke akte **het minimale energieprestatieniveau label D moet halen** en desgevallend een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en in geval van sloop, alsmede dat een strengere of lichtere renovatieplicht kan gelden wanneer binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke akte de bestemming van het goed wordt gewijzigd.

Voor verdere informatie wordt de koper verwezen naar een energiedeskundige en naar de volgende link <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023#langetermijnpad-na-2023>.

#### **Gemene delen**

Een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen werd opgemaakt voor het appartementsgebouw door erkend energiedeskundige Shawn Braes (EP19029), daterend van **10 januari 2024**, met vermelding van certificaatnummer **20240110-0002555005-GD-2**.

Kopie van het bedoelde certificaat is door de kandidaat-koper online te raadplegen via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **Q. ZONNEPANELEN**

In deze verkoop zijn **geen zonnepanelen** begrepen.

#### **R. ROOKMELDERS**

Ondergetekende notaris informeert hierbij over het Vlaamse Decreet de dato 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 3 van voormeld Decreet is van toepassing voor alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

#### **Vanaf 1 januari 2020 gelden deze verplichtingen voor alle Vlaamse woningen.**

Elke woning die te huur gesteld wordt dient te worden voorzien van optische rookmelders.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De verkoper verklaart dat het appartement niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en zal zelf zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

#### **S. ASBESTINVENTARISATTEST**

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 asbestinventarisatstest met unieke code UC 20230228-000481.000 de dato **28 februari 2023**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig**.

**Tijdens de inspectie vastgesteld: 3 asbestmaterialen, 0 beperking, 0 uitsluitingen.**

De verkoper heeft verklaard dat er sindsdien geen nieuwe attesten werden 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 wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit asbestattest, gezien kandidaat-kopers het attest voor de verkoop hebben kunnen raadplegen op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Het origineel exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper overhandigd worden na de integrale betaling van koopsom, kosten en toebehoren.

De verkopers verklaren met betrekking tot voorschreven goed geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### **24. Premies, overheidstegemoetkomingen en KLIP**

De ondergetekende notaris informeert hierbij op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), alsook omtrent het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Deze zijn terug te vinden op [www.verzekeringgewaarborgdwonen.be](http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be). De kopers dienen hiertoe evenwel aan de voorwaarden te voldoen.

Daarnaast informeert de ondergetekende notaris over de mogelijkheid om op de website <http://klip.vlaanderen.be/> na te gaan of er zich op het voormeld goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed, zonder verdere tussenkomst of aansprakelijkheid van de verkoper.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als **een toetredingscontract**. De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvorwaarden.

#### **Wijze van verkopen**

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

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

#### **Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder

of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bieder 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 bieder 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 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 verkoopprijs 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 procent (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 vijfnegenentig 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftwintig 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.

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

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

#### **Schuldvergelijking**

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn 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 hypotheclair 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

hij die in hervereiling 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 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, hervereilen 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 verkoopvoorwaarden.

#### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: 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 [bidit.be](http://bidit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
  - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
  - De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
  - De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
  - De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, vertegenwoordigd zoals gezegd, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

##### **Hierna "de lasthebber" te noemen.**

##### **Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.**

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen,

opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers, en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **OMBUDSMAN**

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: [www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be).

#### **DIGITALE KOPIE AKTE**

De partijen worden er door de (minuuthoudende) notaris over ingelicht dat zij deze akte kunnen raadplegen op [www.izimi.be](http://www.izimi.be) of [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten), zodra de akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid.

De partijen ontslaan de (minuuthoudende) notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post. Niettemin kunnen zij steeds verzoeken om een afschrift te ontvangen.

#### **SLOTBEPALINGEN**

Elke partij verklaart dat haar aandacht werd gevestigd op het feit dat haar eventuele hoedanigheid van vastgoedprofessional de rechtbanken ertoe kan aanzetten haar conventionele en wettelijke verplichtingen strenger te beoordelen.

De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

Partijen erkennen dat ondergetekende notaris hun aandacht heeft gevestigd op de tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen die hij zou hebben vastgesteld en hen heeft medegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te stellen of zich kunnen laten bijstaan door een raadsman. Overeenkomstig de wet wordt hiervan melding gemaakt in onderhavige akte.

Mits zij voldoen aan de bepalingen van artikel 12 Organieke Wet Notariaat zijn alle vroeger verleden akten waarnaar verwezen wordt in deze akte, samen met onderhavige akte uitvoerbaar.

**RECHT OP GESCHRIFTEN**

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Nele Thienpont.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op plaats en datum zoals hoger vermeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals voormeld, samen met mij, notaris, getekend.