

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
OP ZEVEN JULI.

Ga ik, meester **Sophie VAN dER BIEST**, notaris te Dendermonde, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden** van de **online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

*

Hierna genoemd “de verzoeker” of “de verkoper”.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. Diverse verklaringen.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Beschrijving van de goederen

STAD DENDERMONDE (3^{de} afdeling Sint-Gillis)

I. Diverse garageboxen op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Dendermonde (Sint-Gillis), Emanuel Hielstraat 106+, volgens titel en volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend sectie C, nummer 0151A10 P0000 met een oppervlakte van duizend en acht vierkante meter (1.008 m²).

Kadastraal inkomen: 1.070,00 €.

II. Diverse garageboxen op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Dendermonde (Sint-Gillis), Van Langenhovestraat 86+, volgens titel en volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend sectie C, nummer 0151B10 P0000, met een oppervlakte van duizend honderd vierennegentig vierkante meter (1.194 m²).

Kadastraal inkomen: 1.341,00 €.

Hierna genoemd “**het goed**” of “**de goederen**”.

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Enkel de onroerende goederen worden verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De eventuele 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

*

Contactgegevens van het notariskantoor

Het kantoor van Sophie VAN dER BIEST & Eline LANCKMAN, geassocieerde notariseen is telefonisch bereikbaar elke werkdag van 09.00u tot 12.00u en van 13.30u tot 17.00u, behalve op dinsdagvoormiddag en vrijdagmiddag. De contactpersoon op het kantoor betreft mevrouw Inez DE PROFT met rechtstreeks telefoonnummer 052/37.89.32 en rechtstreeks e-mailadres: inez.deproft.126003@belnot.be.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 €)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 €).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 8 september om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 16 september om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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, door partijen ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 21 september 2026 om 17u.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op twee verschillende bezoekdagen.

De bezoeken vinden plaats op dinsdag 18 augustus 2026 van 09u00 tot 10u00 en op woensdag 26 augustus 2026 van 09u00 tot 10u00, zonder voorafgaandelijke afspraak.

Ondergetekende notaris houdt zich evenwel het recht voor de bezoekenregeling aan te passen in het belang van de verkoop.

Publiciteit

Elke verkoop zal bekendgemaakt worden:

- in het Notarisblad Oost-Vlaanderen;
- via aankondiging met beschrijving en foto's op volgende websites: www.biddit.be, www.immoweb.be, www.notaris.be, www.zimmo.be, en www.notarisblad.be;
- affiche in het kantoor van ondergetekende notaris;
- het plaatsen van een 'te koop'-bord aan het goed.

Overdracht van eigendom

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

Ook het risico wordt op die datum overgedragen.

Genot – Gebruik

De verkopers verklaren dat éénenveertig (41) van de vijfenveertig (45) garageboxen zijn verhuurd krachtens geregistreerde en/of schriftelijke huurovereenkomsten.

Verkopers verklaren dat:

- garage met nummer **204** verhuurd is aan de heer * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 april 1998.

- garage met nummer **205** verhuurd is aan * ingevolge een geschreven huurovereenkomst de dato 7 maart 2005, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 8 maart 2005 daarna, boek 6218 blad 49 vak 39.

- garage met nummer **206** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 25 juni 2009, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 4 augustus 2009 daarna, boek 6421 blad 14 vak 47.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 54,98 € afgesproken.

- de garage met nummer **207** is niet verhuurd.

- garage met nummer **208** verhuurd is aan *, ingevolge een geschreven huurovereenkomst de dato 15 juli 1987.

- garage met nummer **209** verhuurd is aan *, ingevolge een geschreven huurovereenkomst de dato 10 september 1998, geregistreerd.

- garage met nummer **210** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 30 november 2021, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 24 december 2021 met registratiereferentienummer: 2021C54620000000002342290.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 65,60 € afgesproken.

- garage met nummer **211** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 augustus 1999, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 18 augustus 1999 daarna, boek 6217 blad 38 vak 112.

- garage met nummer **212** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 april 1998, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 22 april 1998 daarna, boek 6217 blad 18 vak 88.

- garage met nummer **213** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 9 december 2008, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 8 januari 2009 daarna, boek 6221 blad 05 vak 38.

- garage met nummer **214** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 27 december 2013, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 17 januari 2014 daarna, registratie 62 boek 25 blad 33 vak 02.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 59,34 € afgesproken.

- garage met nummer **215** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 14 mei 1998, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 27 mei 1998 daarna, boek 6217 blad 22 vak 262.

- garage met nummer **216** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 30 januari 1997.

- garage met nummer **217** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 20 oktober 2009, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde op 1 december 2009 daarna, boek 6221 blad 20 vak 22.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 54,98 € afgesproken.

- garage met nummer **218** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 april 1998, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 23 april 1998 daarna, boek 6217 blad 19 vak 117.

- garage met nummer **219** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 april 1998, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 28 april 1998 daarna, boek 6217 blad 20 vak 155.

- de garage met nummer **220** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 28 januari 2004, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 30 januari 2004 daarna, boek 6218 blad 35 vak 20.

- de garage met nummer **221** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 8 juli 2013, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde op 12 september 2013 daarna, registratie 62 boek 25 blad 27 vak 31.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 59,34 € afgesproken.

- de garage met nummer **222** is niet verhuurd.

- de garage met nummer **223** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 14 mei 2011, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 10 augustus 2011 daarna, registratie 62 boek 21 blad 17 vak 228.

Voor deze overeenkomst werd een waarborg van 56,26 € afgesproken.

- de garage met nummer **224** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 9 september 2011, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 4 oktober 2011 daarna, registratie 62 boek 21 blad 50 vak 310.

Voor deze overeenkomst werd een waarborg van 56,26 € afgesproken.

- de garage met nummer **225** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 30 december 2022.

Voor deze overeenkomst werd een waarborg van 69,00 € afgesproken.

- de garage met nummer **226** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 29 december 2014.
Voor deze overeenkomst werd een waarborg van 59,94 € afgesproken.
- de garage met nummer **227** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 april 1998, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 21 april 1998 daarna, boek 6411 blad 18 vak 83.
- de garage met nummer **228** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 12 april 2024, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 22 april 2024 met registratiereferentienummer: 2024C54620000000003463651.
Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 103,50 € afgesproken.
- de garage met nummer **229** is niet verhuurd.
- de garage met nummer **230** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 20 november 2015, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 9 december 2015 daarna, registratie 62 boek 29 blad 23 vak 414.
Voor deze overeenkomst werd een waarborg van 59,94 € afgesproken.
- de garage met nummer **231** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 17 september 2001, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 20 september 2001 daarna, boek 62514 blad 29 vak 153.
- de garage met nummer **232** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 januari 2001, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 26 januari 2001 daarna, registratie 62 boek 18 blad 2 vak 10.
- de garage met nummer **233** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 15 oktober 2004, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 4 oktober 2004 daarna, registratie 62 boek 18 blad 45 vak 176.
- de garage met nummer **234** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 29 december 2020, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 8 maart 2021 met registratiereferentienummer: 2021C54620000000001949166.
Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 65,18 € afgesproken.
- de garage met nummer **235** verhuurd is aan *, ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 13 maart 2024.
Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 103,50 € afgesproken.
- de garage met nummer **236** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 30 maart 2001, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 11 april 2001 daarna, boek 6214 blad 14 vak 69.

- de garage met nummer **237** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 10 september 2001, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 4 oktober 2001 daarna, boek 6218 blad 09 vak 114.

- de garage met nummer **238** is niet verhuurd.

- de garage met nummer **239** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 7 februari 1997.

De verkopers verklaren dat * de opzeg van de huurovereenkomst gegeven hebben. De opzegtermijn neemt een einde op 31 juli 2026.

- de garage met nummer **240** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 18 oktober 2002, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 22 oktober 2002 daarna, boek 6224 blad 44 vak 293.

- de garage met nummer **241** verhuurd is aan * en mevrouw * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 26 september 2017, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 3 oktober 2017 met registratiereferentienummer: 2017C54620000000000294789.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 62,12 € afgesproken.

- de garage met nummer **242** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 1 juli 2011, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 daarna, registratie 62 boek 21 blad 47 vak 233.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 56,26 € afgesproken.

- de garage met nummer **243** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 19 juni 2002, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 25 juni 2002 daarna, boek 6224 blad 39 vak 122.

- de garage met nummer **244** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 16 april 1998, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 22 april 1998 daarna, boek 6217 blad 18 vak 92.

- de garage met nummer **245** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 26 september 2017, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 3 oktober 2017 met registratiereferentienummer: 2017C54620000000000294784.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 62,12 € afgesproken.

- de garage met nummer **246** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 31 januari 2011.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 56,26 € afgesproken.

- de garage met nummer **247** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 20 juni 2005, geregistreerd op het registratiekantoor te Dendermonde 1 op 1 juli 2005 daarna, boek 6219 blad 3 vak 102.

- de garage met nummer **248** verhuurd is aan * ingevolge geschreven huurovereenkomst de dato 30 december 2022.

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van 69,00 € afgesproken.

De verkopers verklaren dat * de opzeg van de huurovereenkomst gegeven heeft. De opzegtermijn neemt een einde op 31 juli 2026.

Voor de verhuurde garages bekommt de koper het genot door het pro rata innen van de huurgelden vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Voor de niet verhuurde garages zal de koper het genot 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 verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Bijzondere voorwaarde

De koper verbindt zich ertoe de huidige huurovereenkomsten te respecteren en aan te houden tot minstens 31 december 2026.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper zal het goed verzekeren tegen brand en aanverwante risico's tot en met de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Hypothecaire toestand

Het eigendom wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

De notaris informeert over de wetgeving met betrekking tot zakelijke zekerheden op roerende goederen.

Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door een schuldeiser worden opgeëist in het kader van een volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart:

- dat hij alle leveranciers die werken hebben uitgevoerd aan het

bij deze verkochte eigendom volledig heeft betaald, en
- dat er in of op het bij deze verkochte goed geen goederen aanwezig zijn die belast zijn met een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud.

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 ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

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

Staat van het goed – Gebreken

Het eigendom wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, 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 eigendom en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het eigendom 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 één 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.

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor erfdienstbaarheden die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte eigendom en geen kennis te hebben van zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte eigendom, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het verkochte eigendom.

Administratieve bepalingen

1. Bodemdecreet

De verkoper verklaart:

- dat bij zijn weten op het eigendom geen inrichting gevestigd is of was en op het goed geen activiteit werd of wordt uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

Datzelfde blijkt uit de gemeentelijke inlichtingenbrief.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft overeenkomstig het Bodemdecreet 1 juni 2026 een bodemattest afgeleverd met kenmerk 20260376003 voor perceelnummer 0151A10 P0000 en 20260376000 voor perceelnummer 0151B10 P0000.

Deze bodemattesten bepalen:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra informatie :

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

- met betrekking tot het eigendom niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging.

Voor zover als nodig, verzaakt de koper in toepassing van artikel 116 van het Bodemdecreet uitdrukkelijk aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden met betrekking tot onderhavige verkoop.

De koper neemt genoeg met de verklaring en het bodemattest. De verkoper en de koper erkennen door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van het Bodemdecreet, zo onder meer:

- ° de bepalingen betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van een grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam,
 - ° de aansprakelijkheidsregeling ter zake,
 - ° de procedure die moet gevolgd worden vooraleer er kan worden overgegaan tot de overdracht van een grond waarop een “lijst-inrichting” is of was gevestigd en
 - ° de gevolgen van niet-naleving van deze procedure.
- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht, doch wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

2. Stedenbouw

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels de dato 15 juni 2026:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van:

voor perceelnummer 0151A010 P0000

- de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van 64 garages en 3 werkplaatsen de dato 4 augustus 1976 (gemeentelijk dossiernummer: 42006/22320/B/1976/80)

- de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 64 garages +3 werkplaatsen de dato 28 januari 1974 (gemeentelijk dossiernummer: 42006/22654/B/1973/28)
voor perceelnummer 0151B010 P0000

- de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van garages en bergingen de dato 8 mei 1985 (gemeentelijk dossiernummer: 42006/8977/B/1985/127)

- de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 10 garages de dato 10 juli 1995 (gemeentelijk dossiernummer: 42006/5232/B/1995/226)

- de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 19 garages de dato 13 mei 1981 (gemeentelijk dossiernummer: 42006/20884/B/1981/106)

- de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 64 garages + 3 werkplaatsen de dato 28 januari 1974 (gemeentelijk dossiernummer: 42006/22654/B/1973/28).

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening welke bepaling de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed met:

perceelnummer 0151A010 P0000:

- woongebied is volgens het origineel gewestplan Dendermonde.

- het onroerend goed is eveneens gelegen in een Provinciaal ruimte- en uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde' met stedenbouwkundige voorschriften: grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde.

- het onroerend goed is ook gelegen in een Gemeente ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijzigend verkavelingen Vondelpark, Achterhoek en Platten Akker' met stedenbouwkundige voorschriften: Art. 10: Garageboxen.

perceelnummer 0151B010 P0000

- woongebied is volgens het origineel gewestplan Dendermonde.

- het onroerend goed is gelegen in een Bijzonder plan van aanleg 'Westhelft-Dorpskom' met stedenbouwkundige voorschriften: Zone voor ambachtelijke gebouwen.

- het onroerend goed is eveneens gelegen in een Provinciaal ruimte- en uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde' met stedenbouwkundige voorschriften: grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde.

- het onroerend goed is ook gelegen in een Gemeente ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijzigend verkavelingen Vondelpark, Achterhoek en Platten Akker' met stedenbouwkundige voorschriften: Art. 10: Garageboxen.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van:

° het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een

beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of

° een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023.

en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan of in het decreet de dato 25 april 2014 betreffende complexe projecten zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat voor het onroerend goed met perceelnummer 0151B10 P0000 een verkavelingsvergunning “verkaveling voor het oprichten van autobergplaatsen” met gemeentelijk dossiernummer 42006/12706/V/V100780350/1 van toepassing was doch dat deze werd opgeheven door hoger vermeld Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Wijzigend verkavelingen Vondelpark, Achterhoek en Platten Akker.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” (WORG).

Voor zover als nodig verklaart de koper te verzaken aan elke eventuele nietigheid die hij zou kunnen inroepen ingevolge miskenning aan de regelgeving opgenomen in de VCRO, aangezien hij dienaangaande alhier afdoende geïnformeerd werd.

De verkoper verklaart:

- dat het goed vrij is van onteigening door een overheid en dat er bij haar weten geen plan tot onteigening is.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat hij zelf geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd;

- dat hij geen kennis heeft van enig bouw misdrijf betreffende het verkochte goed.

- dat het goed, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een besluit tot ongezondverklaring of een maatregel of ontwerp van maatregel tot ondergrondse inneming of opeising van verlaten goed zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

De koper heeft geen enkel verhaal tegen de verkoper, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

In de vastgoed informatie die ter beschikking is gesteld van de koper, wordt verder letterlijk vermeld hetgeen volgt:

voor perceelnummer 0151A010 P0000

“(…)

Gemeentelijk rooilijnplan ‘Uitbreiding richtingsplan voor buurtweg nr.134’ – ROO_42006_243_01395_00002

Definitieve vaststelling op 24/02/1951

Oorsprong: Gemeentelijk rooilijnplan

Indicatieve interpretatie: Niet getroffen

(…)

Perceel gelegen naast ‘**Emanuel Hielstraat**’ beheerd door **Lokaal Bestuur**

Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Categorie: Lokale erftoegangsweg

Toegankelijkheid: Openbare weg

(…)

Perceel gelegen naast weg beheerd door **Particulier, privaat persoon of instelling**

Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Categorie: Lokale erftoegangsweg

Toegankelijkheid: Privaatweg

(…)

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

(…)

Overstromingsgevoeligheid

Beheerd door: Vlaamse Milieumaatschappij – Gent

(…)

Risicozone voor overstromingen

Geen risicozone voor overstromingen meer

(…)”

voor perceelnummer 0151B010 P0000

“(…)

Gemeentelijk rooilijnplan ‘Buurtweg “Van Langenhovestraat” en Dorpplaats – Ontwerp van algemeen lijnrichtingsplan’ – ROO_42006_243_01825_00001

Besluit tot goedkeuring op 10/11/1924

Oorsprong: Gemeentelijk rooilijnplan

Indicatieve interpretatie: Niet getroffen

(…)

Perceel gelegen naast ‘**Van Langenhovestraat**” beheerd door **Lokaal Bestuur**

Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Categorie: Lokale erftoegangsweg

Toegankelijkheid: Openbare weg

(…)

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

(…)

Overstromingsgevoeligheid

Beheerd door: Vlaamse Milieumaatschappij – Gent

(…)”

De uittreksels en de rooilijnplannen worden ter beschikking

gesteld van de koper.

3. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het eigendom niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van landschappelijk erfgoed, of de inventaris van vastgesteld onroerend erfgoed.

Voor zoveel als nodig verklaart de koper te verzaken aan elke eventuele nietigheid die hij zou kunnen inroepen ingevolge miskennen aan de regelgeving opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet, aangezien hij dienaangaande alhier afdoende geïnformeerd werd.

4. Overstromingsgebied - watertoets

Volgens nazicht van de overstromings- en watertoetskaarten is het bij deze verkochte goed:

- **gedeeltelijk** gelegen in een risicozone voor overstromingen;
- **gedeeltelijk** gelegen in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door intense neerslag) zoals afgebakend door de Vlaamse regering;
- **gedeeltelijk** gelegen in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal (vanuit waterlopen) zoals afgebakend door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen in een afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen in een signaalgebied (*dit betreft gronden met een harde bestemming (wonen, industrie,...) die door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt zijn voor bebouwing*);
- **gedeeltelijk** gelegen is in recent overstroomd gebied;
- **niet** gelegen is in een zone overstroombaar vanuit waterloop.

De waterscores van het bij deze verkochte goed zijn de volgende:

- P-score: C (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);
- G-score: C (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

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

Het overstromingsrapport wordt ter beschikking gesteld van de koper.

5a. Natuur

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een waterwingebied;
- 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.

5b. Bos

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet verklaart de verkoper dat 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.

6. Ondergrondse exploitatie

De koper zal in zijn voordeel de mogelijke vorderingen kunnen uitoefenen tot vergoeding van de schade die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de exploitatie van de ondergrond.

De verkoper verklaart geen enkele overeenkomst tot beperking van zijn rechten in dit verband te hebben gesloten.

7. KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

8. Stookolietank

De verkoper verklaart dat op het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

9. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het verkochte goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

10. Asbestinventarisattest

De verkoper verklaart:

- dat er zich op het bij deze verkochte goed toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
- over geldige asbestinventarisattesten te beschikken:

° voor garage 204 met unieke code UC: **20240617-000455.000**, opgemaakt op 17 juni 2024.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 205 met unieke code UC: **20240617-000462.000**,
opgemaakt op 17 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 206 met unieke code UC: **20240617-000466.000**,
opgemaakt op 17 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 207 met unieke code UC: **20260608-000125.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 208 met unieke code UC: **20240618-000032.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 209 met unieke code UC: **20240618-000035.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 210 met unieke code UC: **20260608-000136.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 211 met unieke code UC: **20240618.000041.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 212 met unieke code UC: **20240618-000043.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 213 met unieke code UC: **20240618-000046.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 214 met unieke code UC: **20260608-000135.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 215 met unieke code UC: **20240618-000051.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 216 met unieke code UC: **20240618-000067.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

- ° voor garage 217 met unieke code UC: **20260608-000134.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)”
- ° voor garage 218 met unieke code UC: **20260608-000133.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)”
- ° voor garage 219 met unieke code UC: **20240618-000070.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig**”
- ° voor garage 220 met unieke code UC: **20240618-000072.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig**”
- ° voor garage 221 met unieke code UC: **20240618-000083.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig**”
- ° voor garage 222 met unieke code UC: **20260608-000132.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)”
- ° voor garage 223 met unieke code UC: **20240618-000091.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig**”
- ° voor garage 224 met unieke code UC: **20260608-000130.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)”
- ° voor garage 225 met unieke code UC: **20260608-000128.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)”
- ° voor garage 226 met unieke code UC: **20240618-000097.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig**”
- ° voor garage 227 met unieke code UC: **20240618-000101.000**,
opgemaakt op 18 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig**”
- ° voor garage 228 met unieke code UC: **20260608-000127.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)”
- ° voor garage 229 met unieke code UC: **20260608-000151.000**,
opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 230 met unieke code UC: **20260608-000150.000**, opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 231 met unieke code UC: **20260608.000149.000**, opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 232 met unieke code UC: **20260608-000148.000**, opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 233 met unieke code UC: **20240619-000107.001**, opgemaakt op 19 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 234 met unieke code UC: **20260608-000146.000**, opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 235 met unieke code UC: **20260608-000145.000**, opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 236 met unieke code UC: **20240619-000109.001**, opgemaakt op 19 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 237 met unieke code UC: **20240619-000115.000**, opgemaakt op 19 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 238 met unieke code UC: **20240822-000091.000**, opgemaakt op 22 augustus 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 239 met unieke code UC: **20240619-000131.000**, opgemaakt op 19 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 240 met unieke code UC: **20240619-000146.000**, opgemaakt op 19 juni 2024

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig”

° voor garage 241 met unieke code UC: **20260608-000144.000**, opgemaakt op 8 juni 2026

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”

° voor garage 242 met unieke code UC: **20260608-000141.000**, opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*”

° voor garage 243 met unieke code UC: **20240619-000157.000** opgemaakt op 19 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig*”

° voor garage 244 met unieke code UC: **20240619-000163.000**, opgemaakt op 19 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig*”

° voor garage 245 met unieke code UC: **20240619-000180.000**, opgemaakt op 19 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig*”

° voor garage 246 met unieke code UC: **20260608-000139.000**, opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*”

° voor garage 247 met unieke code UC: **20260608-000137.000**, opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*”

° voor garage 248 met unieke code UC: **20240619-000182.000**, opgemaakt op 19 juni 2024
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig*”

- dat er geen nieuw attesten werd afgeleverd en dat de toestanden niet gewijzigd zijn.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen (door bvb bijkomend destructief onderzoek);
2. De verwijdering van asbesthoudende materialen waardoor het gebouw asbestveilig is geworden.
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

- geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in de asbestinventarisatessen.

De verkopers verklaren op heden in het bezit te zijn van een asbestinventarisatetest gemeenschappelijke delen:

- voor perceelnummer 0151A010 P0000 met unieke code UC: **20260608-000121.004** opgemaakt op 25 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*”

- voor perceelnummer 0151B010 P0000 met unieke code UC: **20260608-000124.000** opgemaakt op 8 juni 2026
De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:
“*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*”

De asbestinventarisatietesten zijn ter beschikking van de koper en zullen aan de koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

11. Woningkwaliteit

De notaris informeert over de wetgeving inzake woningkwaliteit zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder over de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit.

Bij nazicht van het register van herstellvorderingen is gebleken dat het register geen informatie bevat over het verkochte goed.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde op 1 juni 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hier tegen 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, 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 bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen »), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere 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 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing

ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen. De eerste bieder 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. De hoogst weerhouden bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijftientig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig 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 vijftig 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 vijftig 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil

met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw. De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper. Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clauses 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 clauses 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 clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op

artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

*

E. Diverse verklaringen

BEVOEGDHEID – BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

De comparant verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen.

IDENTIFICATIE

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordigers, natuurlijke personen, haar persoonlijk bekend is of werd vastgesteld op vertoon van de identiteitskaarten.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum, alsook de woonplaats van de vertegenwoordigers, natuurlijke personen, op zicht der door de wet vereiste stukken.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun woonplaats of zetel.

AFSCHRIFT VAN DE AKTE

Ondergetekende notaris meldt dat, na verwerking op het Kantoor Rechtszekerheid, het digitaal afschrift van deze akte beschikbaar zal zijn via de site www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten of via de digitale kluis www.izimi.be.

De comparant verklaart genoeg te nemen met dit elektronisch afschrift en ervan op de hoogte te zijn dat hem op eerste verzoek een papieren afschrift kan bezorgd worden.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

NOTARISWET

De comparant erkent dat de notaris waar nodig zijn aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of op de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en dat zij gewezen heeft op ieders recht op bijstand van een eigen raadsman.

De comparant bevestigt dat de instrumenterende notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een

onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

1. De comparant verklaart dat het ontwerp van akte hem minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte meegedeeld werd, en dat hij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp heeft nagelezen.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeeld ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparant toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op kantoor, op hoger vermelde datum.

Na voorlezing als voormeld en toelichting van de akte, heeft de verzoeker, hier vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, getekend.