

In het jaar tweeduizend vierentwintig op negentien maart.

Ga ik, Meester **Niek VAN DER STRAETEN**, notaris te Destelbergen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [bidbit.be](http://bidbit.be) van het hierna beschreven onroerend goed,  
(...)

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;

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariaat 9070 te Destelbergen, Dendermondesteenweg 432, 9070 Destelbergen.

Dossierbeheerder: An-Sofie Dossche, telefoonnummer 09/228.19.76 en e-mailadres [an-sofie@notariaat9070.be](mailto:an-sofie@notariaat9070.be).

#### **BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**

##### **GEMEENTE DESTELBERGEN- eerste afdeling**

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Damvallei", gelegen te Destelbergen, aan de Koedreef, kadastraal beschreven als volgt:

1. voorheen gekend onder sectie B, nummers 505/F/5, 505/D/6, 505/F/6, 505/G/6, 505/K/6, 505/L/6, 505/Z/6, 505/C/7, en delen van 505/B/7, 505/N/7, 505/W/6, met een gezamenlijke oppervlakte volgens meting aangegeven op het architectenplan van 20 augustus 2013, gehecht aan de oorspronkelijke basisakte, van vijfduizend negenhonderd en drie vierkante meter éénenveertig vierkante decimeter (5.903,41 m<sup>2</sup>), thans kadastraal bekend nummer 505/T/7 groot vijfduizend tweehonderd tweeënzeventig vierkante meter (5.272 m<sup>2</sup>);

2. de privatieve oppervlakte gelegen onder sectie B in de ondergrond van de delen van percelen 505/B/7, 505/N/7 en 505/W/6, groot volgens meting volgens zelfde architectenplan, van zeshonderd zesenzestig vierkante meter drieënzeventig vierkante decimeter (666,63 m<sup>2</sup>), welke oppervlakte eigendom is van de Gemeente Destelbergen, doch bezwaard met een recht van onderbouw voor de bouw van de ondergrondse parking :

En voor de gemene delen thans gekend onder sectie B nummer **505T7/P0222**, de volgende privatieve kavels:

##### **ONDERGRONDSE VERDIEPING**

**LOT 1.** De garage genummerd "G40", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer 505T7 P0352, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

**LOT 2.** De garage genummerd "G41", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer 505T7 P0353, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

Bij het plaatsbezoek heeft ondergetekende notaris vastgesteld dat de garage genummerd G41 werd uitgevoerd zonder poort. Deze garagebox werd wel degelijk vergund als een garagebox met poort zodat de toekomstige koper dit desgevallend nog met poort kan laten uitvoeren, mits het verkrijgen van de nodige toelating van de VME.

**LOT 3.** De garage genummerd "G42", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer 505T7 P0354, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

**LOT 4.** De garage genummerd "G43", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer 505T7 P0355, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

**LOT 5.**

1. De parkeerplaats genummerd "P01", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer 505T7 P0224, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

2. De parkeerplaats genummerd "P02", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0225**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

3. De parkeerplaats genummerd "P03", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0226**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

4. De parkeerplaats genummerd "P08", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0231**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

5. De parkeerplaats genummerd "P09", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0232**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

6. De parkeerplaats genummerd "P10", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0233**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

7. De parkeerplaats genummerd "P11", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0234**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

8. De parkeerplaats genummerd "P12", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0235**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

9. De parkeerplaats genummerd "P13", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0236**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

10. De parkeerplaats genummerd "P14", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0237**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

11. De parkeerplaats genummerd "P15", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0238**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

12. De parkeerplaats genummerd "P16", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0239**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

13. De parkeerplaats genummerd "P17", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0240**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

14. De parkeerplaats genummerd "P18", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0241**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

15. De parkeerplaats genummerd "P33", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0256**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

16. De parkeerplaats genummerd "P34", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0257**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

17. De parkeerplaats genummerd "P35", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0258**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

18. De parkeerplaats genummerd "P37", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0260**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

19. De parkeerplaats genummerd "P38", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0261**, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

20. De parkeerplaats genummerd "P39", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0262**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

21. De parkeerplaats genummerd "P40", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0263**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

22. De parkeerplaats genummerd "P55", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0278**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

23. De parkeerplaats genummerd "P58", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0281**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

24. De parkeerplaats genummerd "P59", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0282**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

25. De parkeerplaats genummerd "P60", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0283**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

26. De parkeerplaats genummerd "P61", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0284**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

27. De parkeerplaats genummerd "P62", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0285**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

28. De parkeerplaats genummerd "P63", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0286**, omvattende:



a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

29. De parkeerplaats genummerd "P64", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0287**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

30. De parkeerplaats genummerd "P65", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0288**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

31. De parkeerplaats genummerd "P66", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0289**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

32. De parkeerplaats genummerd "P67", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0290**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

33. De parkeerplaats genummerd "P68", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0291**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

34. De parkeerplaats genummerd "P70", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0293**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

35. De parkeerplaats genummerd "P71", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0294**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

36. De parkeerplaats genummerd "P74", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0297**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

37. De parkeerplaats genummerd "P75", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0298**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

38. De parkeerplaats genummerd "P76", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0299**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

39. De parkeerplaats genummerd "P77", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0300**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

40. De parkeerplaats genummerd "P78", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0301**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

41. De parkeerplaats genummerd "P79", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0302**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

42. De parkeerplaats genummerd "P80", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0303**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

43. De parkeerplaats genummerd "P81", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0304**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

44. De parkeerplaats genummerd "P83", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0306**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

45. De parkeerplaats genummerd "P84", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0307**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

46. De parkeerplaats genummerd "P85", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0308**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

47. De parkeerplaats genummerd "P86", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0309**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

48. De parkeerplaats genummerd "P87", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0310**, omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

49. De parkeerplaats genummerd "P88", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0311** omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

50. De parkeerplaats genummerd "P89", in de ondergrondse verdieping, thans gekend onder sectie B met perceelnummer **505T7 P0312** omvattende:

a) in particuliere en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zoals afgebakend door op de grond aangebrachte verflijnen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Waarvan het kadastraal inkomen nog niet vastgesteld werd.

(...)

**Ter verduidelijking wordt vermeld dat de goederen sub 1 tot en met 4 afzonderlijk als vier loten te koop gesteld worden en de goederen sub 5, zijnde de 50 parkeerplaatsen allen samen als lot 5 te koop worden gesteld.**

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

#### **Oorsprong van eigendom**

(...)

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.

Verder, als aanvulling en/of wijziging op de algemene voorwaarden, zal de verkoop geschieden onder volgende bijzondere voorwaarden:

#### **a) Algemene staat van het te verkopen goed** **Eigendomsovergang en ingenottreding.**

De koper bekomt de volle eigendom van het goed vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt.

Hij zal van het hem toegewezen goed, dat volgens verklaring van de verkoper op heden vrij van gebruik is, het genot en vrije gebruik bekomen mits volledige betaling van de koopsom en de bedongen koopkosten.

#### **Staat van het goed**

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt, met al zijn zichtbare en onzichtbare gebreken. De koper kan geen aanspraak maken op enige vergoeding of prijsvermindering voor verborgen gebreken en ernstige herstellingen van het goed. De verkoper verklaart evenwel geen weet te hebben van verborgen gebreken in het bij deze te verkopen goed.

De aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs één twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper. De kadastrale beschrijvingen worden louter als inlichting meegedeeld en zonder waarborg.

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle hoegenaamde schulden, voorrechten en rechten van hypotheek.

### **Oppervlakte**

De aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs één twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper.

De kadastrale beschrijvingen worden louter als inlichting meegedeeld en zonder waarborg.

### **Belastingen**

Vanaf de datum van de ingenottreding draagt de koper de grond- en alle andere belastingen of taksen welke betrekking hebben op het te verkopen goed.

De verkoper verklaart dat het te verkopen goed niet bezwaard is met verhaalbelastingen en taksen aangaande het openen, verbreden en verbeteren van de voorliggende straat of voetpad. Deze taksen, indien ze toch zouden bestaan, zelfs na de datum het proces-verbaal van definitieve toewijzing, zullen ten laste van de verkoper blijven, in zover deze betrekking hebben op al de tot op het ogenblik van de definitieve toewijzing reeds uitgevoerde infrastructuurwerken of grondinnemingen.

De verkoper verklaart dat het te verkopen goed niet bezwaard is met een belasting voor tweede verblijf of heffing in het kader van de leegstand. Indien deze taksen toch zouden bestaan blijven zij voor het lopende jaar ten laste van de verkoper.

### **Verzekeringen**

De koper is gehouden, vanaf de toewijs, zijn aandeel te betalen in de premies welke betrekking hebben op de verzekeringspolissen van het complex, waarvan de verkochte goederen deel uitmaken.

De verkoper wordt er van ontslaan het te verkopen goed vanaf de toewijzing nog langer verzekerd te houden.

### **Geschillen**

De verkoper verklaart dat er omtrent het onroerend goed geen enkel geschil, rechtsgeding of verzet bestaat, noch tegenover derden (buren, huurders, bezetters, enz...), noch tegenover openbare instellingen.

### **Kosten**

Naast het kostenforfait dat de koper verschuldigd is conform artikel 25 van de algemene voorwaarden hierna vermeldt, is de koper eveneens zijn deelname in de kosten van de basisakte verschuldigd, welke forfaitair zijn vastgesteld op honderdvijftig euro (€ 150,00) exclusief BTW per garage of parkeerplaats.

### **Pandregister**

De instrumenterende notaris licht de verkoper in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeisers

worden geëist in het kader van hun volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van pandrechten dan wel eigendomsvoorbeholden noch dergelijke rechten of voorbeholden te zijn overeengekomen.

#### **Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt vanaf de toewijzing, voor zoveel als nodig en voor zover van toepassing, gesubrogeerd in alle rechten van de verkoper inzake de verantwoordelijkheid van aannemer en architect, geregeld door de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek.

#### **b) Erfdienstbaarheden**

Het te verkopen goed wordt verkocht met alle lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn. De koper heeft het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven, evenwel voor eigen rekening en op eigen risico, zonder de tussenkomst van de verkoper te kunnen eisen.

De verkoper verklaart geen lasten of erfdienstbaarheden te hebben toegestaan die het te verkopen goed bezwaren en er geen kennis van te hebben dat het te verkopen goed zou bezwaard zijn met enig recht van doorgang of andere gevestigde erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze vermeld in de basisakte en de wijzigende basisakten waarvan hierna sprake.

De kopende partij in deze wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij wat betreft deze bijzondere voorwaarden voor zover ze nog van toepassing zouden zijn.

#### **c) Mede-eigendom**

De statuten met betrekking tot het goed, omfattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Niek Van der Straeten, geassocieerd notaris te Destelbergen, op 20 december 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 6 januari 2014 onder referte 67-T-06-01-2014-00169, hierna gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Van der Straeten op 30 december 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 9 januari 2015 onder referte 67-T-09/01/2015-00526. En voor een tweede maal gewijzigd (meer bepaald de privatieve kavels op het gelijkvloers) bij akte verleden voor genoemde notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 14 december 2018, overgeschreven op het kantoor van rechtszekerheid Gent 1 onder referte 67-T-19/12/2018-18827.

#### **c) Administratieve bepalingen**

##### **1) Inlichtingen syndicus en mede-eigendom**



Voor het gebouw werd als syndicus aangesteld: RNP BVBA te Begijnhoflaan 388 te 9000 Gent (tel. 09/223.42.07; e-mail info@bvbarnp.be).

De notaris heeft bij mail van 15 maart 2024 overeenkomstig artikel 3.94 (§1 en) §2 van het Burgerlijk Wetboek, een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus.

Deze heeft daarop geantwoord bij bericht van 19 maart 2024.

B. De instrumenterende notaris informeert de koper dat overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De kosten die de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij

juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

D. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

E. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor heden, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

F. De verkoper is ertoe gehouden 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 instrumenterende notaris is ertoe gehouden toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

## **2) Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De gemeente Destelbergen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Teneinde te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de V.C.R.O. brengt de instrumenterende notaris de koper in kennis, op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen en de stedenbouwkundige uittreksels bekomen van de gemeente Destelbergen op 16 februari 2024 en zoals eveneens blijkt uit het hypothecair getuigschrift, dat het te verkopen goed:

1° geen voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning, noch van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- Omgevingsvergunning van 11 september 2018 voor het wijzigen van de woonfunctie op gelijkvloers in handel en/of vrij beroep OMV 2018090566, zoals neergelegd bij voormelde wijzigende basisakte;
- Vergunning van 16 juli 1991 voor wijzigen voorgevel van handelscomplex (oud stelsel referte 1991/130);
- Vergunning voor het slopen van gebouwencomplex en bouwen van meergezinswoningen (47), ruimtes voor KMO-activiteiten en binnenrecreatie en ondergrondse

parkeergarages van 8 mei 2012, dossiernummer 44013/10002/B/2011/288;

- Vergunning voor het heroverdekken van fabriekshal van 17 november 1981, dossiernummer 44013/6632/B/1981/161.
  - Vergunning voor het verbouwen van een bestaande gebouwencomplex van Acker van 3 april 1979, dossiernummer 44013/6890/B/1979/73;
  - Vergunning voor afbreken van een woning van 12 april 1983, dossiernummer 44013/6348/B/1983/6;
  - Vergunning voor het aanpassen en wijzigen van de functies op het gelijkvloers van 27 november 2014, dossiernummer 44013/10002/B/2014/205;
  - Vergunning voor bouwen van een verkoopsruimte van 18 mei 1983, dossiernummer 44013/6348/B/1983/45;
- Dat er een meldingsdossier werd gedaan voor het plaatsen van ramen in de linkerzijgevel onder dossiernummer gemeente 44013/10989/B/2015/263 en meldingsdossier- codex 2009 2015/307.

2° als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft volgens het plannenregister:

- dat het **Bijzonder Plan Van Aanleg "BPA nr.1 Centrum-Herziening** en uitbreiding van 25 november 2002 van toepassing is, en **Bijzonder plan van aanleg BPA Sport en recreatie Bergenmeersen** van 26 juni 2006 van toepassing is;

- dat het gewestplan is vervangen door het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP): voorschreven goed is gelegen in het Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) afbakening grootstedelijk gebied Gent van 16 december 2005 en in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan **GRUP "Centrum 1"** en **GRUP "Centrum 2"** als bestemmingszone **artikel 8 zone voor magazijnen, bergingen en werkplaatsen; en artikel 6 projectzone 2 is.**

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de V.C.R.O., noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorwerp is van een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1. van de V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° niet gelegen is binnen een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning, noch een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronde van toepassing is;

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

7° geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8° dat het goed gelegen is in woningbouwgebied, woonvernieuwingsgebied.

**Uit de inlichtingen bekomen van de gemeente Destelbergen blijkt dat:**

- er bij hun weten geen bouwovertredingen inzake het te verkopen goed bestaan.

- het goed, voor zover zij weten, niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

- het te verkopen goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of planschadeheffing.

- men geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het ongebouwde gedeelte van voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

**Ondergetekende notaris informeert de koper**

De koper wordt door de ondergetekende notaris gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de V.C.R.O..

### **3) Bodemdecreet**

1. De instrumenterende notaris verklaart dat voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom op de betrokken grond een inrichting was en/of een activiteit werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

De instrumenterende notaris verklaart dat de grond, **een risicogrand is**. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Er zijn geen gegevens beschikbaar waaruit blijkt dat er met betrekking tot het goed bodemverontreiniging zou zijn 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.

3. De instrumenterende notaris legt het bodemattest voor, afgeleverd door OVAM op 12 februari 2024, hetgeen voor het verkochte goed het meest recent afgeleverde bodemattest is.

De inhoud van dit attest luidt als volgt:

**"2. Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatie-register.

### **2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

### **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 bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 05.05.2003 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

### **2.3 Documenten over de bodemkwaliteit**

#### **2.3.1 Historische verontreiniging**

**Datum: 01.07.2001**

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Beach Shopping Center Dendermondsesteenweg 502 te Destelbergen - R 9502820.001

Auteur: Tauw NV

**Datum: 05.05.2003**

Type: Beschrijvend bodemonderzoek

Titel: Beschrijvend bodemonderzoek Beach Shopping Center te Destelbergen

Auteur: Tauw NV

**Datum: 28.09.2007**

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek Beach Shopping Center te Destelbergen

Auteur: Tauw NV

**Datum: 22.07.2009**

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek Beach Shopping Center te Destelbergen

Auteur: Tauw NV

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De koper wordt voorafgaand aan de definitieve toewijzing op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest.

4. De instrumenterende notaris verklaart dat is voldaan aan de voorwaarden van artikel 64 van het Vlarebo-decreet en dat aldus geen nieuw oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd gezien uit de beschikbare opzoekingen blijkt dat:

- 1) sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek is of was op de te onderzoeken grond geen risico-inrichting gevestigd is;

- 2) noch in de verkochte privatieve kavels een risico-inrichting gevestigd is of was, noch in de gemeenschappelijke gedeelten waarin het verkochte goed een aandeel heeft en die uitsluitend bestemd is of was voor de bij deze verkochte privatieve kavels.
  - 3) de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.
  - 4) er zich geen schadegeval heeft voorgedaan;
  - 5) dat de ruimtelijke omschrijving van de grond niet is gewijzigd in die aard dat er een nieuw bodemonderzoek vereist is.
6. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden nageleefd. De notaris wijst de koper er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
  - dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### **4) Watertoets**

De instrumenterende notaris verklaart, dat uit opzoeking via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) en [www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets) blijkt dat het verkochte goed:

-**niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;

-**niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;

-**niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of 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.

#### **5) Onroerend erfgoeddecreet: beschermd onroerend goed/opname inventaris**

De instrumenterende notaris verklaart dat het verkochte goed:

1) **niet** is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed).

2) **niet** definitief beschermd is als onroerend erfgoed.

3) **niet** is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

De instrumenterende notaris verklaart dat op het voorschreven goed geen herstelmaatregel rust ingevolge een definitieve rechterlijke uitspraak, en dat er ook geen proces-verbaal werd uitgevaardigd dat een inbreuk vaststelt ingevolge de overtreding van het decreet Onroerend Erfgoed.

#### **6) Voorkooprecht**

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte onroerend goed:

- **niet** is bezwaard met een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht;

- **niet** is bezwaard met een voorkooprecht krachtens de Vlaamse Codex Wonen gezien:

a) aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn géén renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken werden uitgevoerd (noch omdat het een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning zou betreffen, of een woning waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het kader van een sociaal beheersrecht);

b) het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

c) het verkochte goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woon vernieuwingsgebied.

- **wel is bezwaard met een voorkooprecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg** zoals blijkt uit de opzoeking uitgevoerd op 19 maart 2024 via het Voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

Aangezien deze verkoping valt onder één van de gevallen van uitsluiting van voorkooprecht (verkoop van een woning/garage die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan) dient voormeld voorkooprecht in casu niet aangeboden te worden.

- **niet** is bezwaard met enig ander voorkooprecht zoals blijkt uit de opzoeking via het Voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

#### **7) Bosdecreet- Natuurdecreet**

De verkoper verklaart dat het te verkopen goed bij zijn weten:

- niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet;
- niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

### **8) Leegstand**

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet werd opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

### **9) Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **d) Attesten - Certificaten**

#### **Postinterventiedossier**

Voor de parkeerplaatsen en garages in de ondergrond wordt er geen afzonderlijk postinterventiedossier overhandigd aan de koper.

De werken in de ondergrond worden mee opgenomen in het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper verklaart dat het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen berust bij de syndicus. De koper kan dit steeds bij de syndicus raadplegen en er eventueel indien nodig, een kopie van bekomen.

#### **Elektrische installaties**

De verkoper verklaart, dat onderhavige verkoop geen wooneenheid betreft in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 16 augustus 2022 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) en bijgevolg dient er geen keuring van elektrische installaties voorhanden te zijn.

De koper verklaart te weten dat hij de elektrische installaties in voorschreven onroerend goed aankoopt in de staat waarin ze zich bevonden op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, zonder enig verhaal tegen de verkoper.

#### **Energieprestatiecertificaat**



Onderhavige verkoping betreft een garage in de ondergrondse verdieping van residentie Damvallei.

Voor de overdracht van deze privaatieve kavels dient geen EPC attest kleine niet-residentiële gebouwen opgemaakt/overgedragen te worden.

Onderhavige verkoping valt ook niet onder de verplichting van EPC grote niet-residentiële eenheden.

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden vanaf 1 januari 2022. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME. Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken.

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er geen stookolietank in voorschreven goed aanwezig is.

#### **Asbestinventarisattest**

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

#### **e) Voorwaarden bijzonder aan deze openbare verkoop Instelprijs**

De instelprijs voor voorschreven goed wordt bepaald op **vijftienduizend euro (€ 15.000,00) per garagebox** (loten sub 1 tot met 4) en **driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) voor alle 50 parkeerplaatsen samen** (lot 5).

**Deze prijs is te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde, aan 21 %.**

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen 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 verkoopvoorwaarden voldoet.

**Geen opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering door de koper**

De ondergetekende notaris deelt mee dat er niet aangekocht kan worden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypothecaire financiering. Er wordt bijgevolg geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voorzien in artikel 16 van de voormelde Algemene Voorwaarden.

#### **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 biedingen zullen aanvangen op **24 april 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **2 mei 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden.

#### **Dag en uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, getekend worden in het kantoor van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, op **6 mei 2024 om 17 uur**.

#### **Bezoeken**

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

- elke woensdag tussen 17 uur en 18 uur.  
en dit vanaf 3 april 2024 tot en met 24 april 2024.  
Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

#### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze algemene verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing per verkoop van een lot.

##### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.be) van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

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

van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

### **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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 (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:

- o 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).
- o 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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijfduizend euro).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een



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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

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

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

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

#### **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 BW).

#### **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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. 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 vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijftien procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

#### **Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)**

Artikel 25. 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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftientachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftientachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), 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 De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:



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

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

### **Nalatigheidsinteressen**

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

### **Sancties**

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

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

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

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

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris

onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

### **Machten van de lasthebber**

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

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

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die 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 bidder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bidder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bidder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bidder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bidder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bidder 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 bidder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

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

**D. FISCALE VERKLARING - VRIJSTELLING VAN ARTIKEL 2.9.6.0.1, EERSTE LID, 4° VCF**

Ondergetekende notaris verklaart dat de verkoop zal geschieden met toepassing van de wet op de belasting op de toegevoegde waarde op de waarde van de grondaandelen en de constructies.

De verkoper, de naamloze vennootschap Bonpasteur, heeft de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige zoals vermeld in artikel 8 § 1 van gezegde wet en aldus geïmmatriculeerd te zijn onder BTW-nummer BE0464.888.732.

Partijen verklaren bovendien dat het verkochte goed nog niet ingekohierd is met het oog op het invorderen van de onroerende voorheffing en nog niet in gebruik werd genomen.

**Bevestiging identiteit.**

De notaris bevestigt en waarmerkt dat de bovenvermelde identiteitsgegevens van de natuurlijke personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen, zoals het rijksregister, de identiteitskaart of het trouwboekje.

**Rechten op geschriften**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte van ondergetekende notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Destelbergen, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb ik notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT