

LASTENKOHIER BIDDIT

Dossier: 2260140

Repertorium: 2026/

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op drieëntwintig september.

Te Erembodegem, op het kantoor.

Stel ik, **Frederic CAUDRON**, notaris te Aalst (Erembodegem – tweede kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Caudron, Herzeel & Breckpot, geassocieerde notarissen", met zetel te Erembodegem, Hogeweg 3-B en met kantoren te Aalst en Erembodegem, de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op **biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed op, in uitvoering van de beschikking waarvan sprake hierna,

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD MAASEIK / eerste afdeling

In een **woon- en winkelcomplex** genaamd "**Kloosterbempden**", op een perceel grond gelegen aan de Ringlaan (thans genaamd Kloosterbempden), met een oppervlakte volgens meting van twee hectare dertien are vierentachtig centiare en acht tienmilliaren, gekadastréerd, volgens titels onder sectie E, deel van nummers 957/B/2 en 959/G, en sectie C, nummers 46/N en 33/H, en deel van nummers 10/H, 18/F, 20/A, 27/H, 29/F, 31/Y, 33/K, 35/M, 37/E, 38/E, 38/F, 38/G, 40/B, 46/L, 46/P en 47/E, zoals dit perceel afgebeeld is, in gele en groene kleur, onder de benaming lot 1A, lot 1B, lot 2, lot 3, lot 4A, lot 4B, lot 5A, lot 5B, lot 6, lot 7, lot 8A, lot 8B, lot 8C, lot 9, lot 10 en lot 11, op het metingplan opgesteld door de heer M. Rutten van de vennootschap "STUDIEBUREAU STALS B.V.B.A", landmeter te Maaseik, op 8 maart 2005, waarvan een exemplaar gehecht is aan de hierna vermelde akte houdende verzaking aan het recht van natrekking, verleden voor Notaris Daisy Dekegel te Brussel, op 7 april 2005, overgeschreven werd op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren, op 6 juni daarna, onder het nummer 6042.

Thans ten kadaster gekend: sectie C, **nummer 38/H P0001**, met een oppervlakte van twee hectare dertien are vierentachtig centiare (2ha 13a 84ca):

a) **in blok A**, op de tweede verdieping, **DE LOFT** met het nummer "**A.2.3**", ten kadaster gekend onder nummer **38/H P0032**, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

een inkomhal met vestiaire ruimte, een toilet, een bergruimte, een woonkamer met open keuken en terras, een nachthal, drie slaapkamers, een badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negenenzeventig/tienduizendsten (79/10.000) van de algemene gemeenschappelijke gedeelten van het complex, waaronder de grond,
- tweeënzeventig/duizendsten (72/1.000) van de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van blok A,

b) **in de ondergrond, DE GARAGEBOX** met het nummer "**A13**", ten kadaster gekend onder nummer **38/H P0082**, omvattend:

in privatieve en exclusieve eigendom: de garagebox zelf, met zijn poort,

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- acht/tienduizendsten (8/10.000) van de algemene gemeenschappelijke gedeelten van het complex, waaronder de grond,
- zevenentwintig/tienduizendsten (27/10.000) van de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van de parking,

Hierna genoemd "**het goed**".

Zoals beschreven in de statuten van het complex, opgesteld door voormelde Notaris Daisy Dekegel, op 23 december 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Ton-

geren, formaliteitnummer 75-T-11/01/2006-00419, verbeterd voor zelfde Notaris Dekegel op 14 maart 2007, overgeschreven op hetzelfde hypotheekkantoor, formaliteitnummer 75-T-11/05/2007-04965

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid-dit.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 minimum bod 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 hoogst door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot toewijzen aan één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online mededelen 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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de op-

schortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door

zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.o.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

DEFINITIES

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

De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

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

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

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

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

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

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

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

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

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

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

Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notarissen Caudron, Herzeel & Breckpot

9320 Erembodegem, Hogeweg 3B

053/21.11.05

erembodegem@notch.be

VERKOOP DOOR EEN GERECHTSMANDATARIS

De verkoper licht toe dat deze rechtshandeling een verkoop door een gerechtsmandataris is. Bijgevolg geschiedt onderhavige verkoop onder geen andere garantie van de verkoper dan dat het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zouden kunnen bezwaren, gezien deze verkoop een verkoop met zuiverende werking is.

BESCHRIJVING VAN HET GOED - OORSPRONG VAN EIGENDOM

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

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

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

PUBLICITEIT

Onderhavige verkoping wordt bekendgemaakt langs het communicatiepakket van Mediahuis, o.m.:

- in het Notarisblad (Nieuwsblad, De Gentenaar en De Standaard);
- www.zimmo.be;
- www.immoweb.be

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 275.000,00).**

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt 1.000,00 euro. Dit betekent dat er met minstens 1.000,00 euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 2 november 2026 om 14 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 10 november 2026 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 13 november 2026 om 14 uur.**

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op **zaterdagen 24 oktober, 31 oktober en 7 november telkens van 10u-11u.**

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

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

De koper verklaart dat het goed naar zijn weten vrij van gebruik is.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op

de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

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

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

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt zonder recht op schadevergoeding, noch vermindering van prijs, hetzij vanwege het bestaan van zichtbare of verborgen gebreken, hetzij wegens de slechte staat van het gebouw, hetzij voor een gebrek in de bodem, hetzij voor een vergissing in de oppervlakte, al overtrof het verschil met de werkelijke oppervlakte meer 1/20 en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper wordt er door ondergetekende notaris op gewezen dat hij bij verkopen op gerechtelijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 oud Burgerlijk Wetboek, niet kan worden ingesteld, evenmin als de vordering wegens benadeling voor 7/12 krachtens art. 1684 oud Burgerlijk Wetboek.

De verkoper zal niet gehouden zijn tot vrijwaring voor de zichtbare of verborgen gebreken van de grond, de ondergrond, de gebouwen en de installaties.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

GRENZEN - OPPERVLAKTE

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

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

In de eigendomstitel worden geen erfdienstbaarheden vermeld.

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

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de voormelde basisakte, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper en/of eigenaar betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De koper zal evenwel gehouden zijn, en dit ter volledige ontlasting van de verkoper en/of eigenaar, alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de toewijs.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

De notaris informeert partijen over de inhoud van de wet van 31 mei 2017 inzake de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector.

De verkoper verklaart dat er naar zijn weten sedert 1 juli 2018 geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een verzekeringsattest diende overhandigd te worden.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bepalingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingetreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

MEDE-EIGENDOM

1. De koper zal na betaling van koopsom en kosten ontvangen :

- een kopie van de voormelde statuten van mede-eigendom, die de hierboven vermelde basisakte en het reglement van mede-eigendom omvatten;
- een kopie van het reglement van inwendige orde.

De koper dient alle clausules en voorwaarden opgenomen in de statuten van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde van het gebouw na te leven en te doen naleven door zijn rechthebbenden. Hij dient tevens alle beslissingen genomen door de organen van de mede-eigendom te eerbiedigen.

Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht die het goed tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotsconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben van de statuten, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde van de gebouwen, en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

2. Inlichtingen van de syndicus

De notaris heeft de vennootschap "**BV SYND**", syndicus van het hierboven beschreven gebouw, bij schrijven van 24 februari 2026 verzocht hem de stukken en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek over te maken.

De syndicus heeft de gevraagde stukken en inlichtingen overgemaakt binnen de wettelijke termijn van dertig dagen.

3. Afrekening van de gemeenschappelijke lasten

3.1. De **gewone** gemeenschappelijke lasten worden vanaf de toewijs gedragen door de koper, *pro rata temporis*, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

3.2. Overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek zal de koper volgende **buitengewone** lasten dragen :

- a) de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor vandaag heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na vandaag om betaling verzoekt ;
- b) de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor vandaag, maar waarvan de syndicus pas na vandaag om betaling verzoekt ;
- c) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor vandaag heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na vandaag om betaling verzoekt ;
- d) de vaststaande bedragen die door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd zijn ten gevolge van geschillen ontstaan voor vandaag, maar waarvan de syndicus pas na vandaag om betaling verzoekt.

Indien deze notulen of documenten niet tijdig werden meegedeeld, blijven voormelde bedragen ten laste van de eigenaar.

4. Het aandeel van de eigenaar in het reservefonds van het gebouw blijft toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars.

Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen de partijen.

5. De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na vandaag ten gevolge een procedure opgestart voor vandaag, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot betaling van enige vergoeding aan de verkoper.

STEDENBOUW

1. De notaris heeft de aandacht gevestigd op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO"), en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie afgeleverd op 17 januari 2026 door de Stad Maaseik, blijkt dat :

- de stad beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 VCRO;
- het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in **woongebied**
- dat het goed volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (afbakening KSG Maaseik) gelegen is binnen de afbakeningslijn
- dat het goed gelegen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (Kloosterbempden)
- volgende stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd :
 - de **vergunning de dato** 19 oktober 1962 voor het oprichten jongensschool (referte 72021_1962_17)
 - de **vergunning de dato** 8 juni 1993 voor het aanleggen van twee tennisvelden (referte 72021_1993_107)
 - de **vergunning de dato** 1 oktober 2001 voor het slopen van een clubgebouw en tennisterreinen (referte 72021_2001_243)
 - de **vergunning de dato** 2 november 2004 voor de omgevingsinrichting project Kloosterbempden (referte 72021_2004_243)
 - de **vergunning de dato** 2 november 2004 voor het bouwen van een woongebouw (14 W.E.) en 12 winkels en ondergrondse parkeergarage voor 40 voertuigen.
 - de **vergunning de dato** 11 april 2005 voor het plaatsen van een tijdelijk publiciteitspaneel (referte 72021_2005_101)
 - de **vergunning de dato** 2 november 2004 voor het bouwen van een winkelcomplex (10 winkels) met bovenliggende woningen (41 W.E.) en ondergrondse parkeergarage (referte 72021_2004_49)
 - de **vergunning de dato** 17 oktober 2005 voor het bouwen van een winkelcomplex met ondergrondse parkeergarage en bovenliggende appartementen – aanpassing van sted Vergunning 874.1/2004/045 (referte 72021_2005_354)
 - de **vergunning de dato** 1 maart 2006 voor project omgevingsinrichting Kloosterbempden (referte 72021_2006_279)
 - de **vergunning de dato** 3 juli 2006 voor het plaatsen van een reclame (Shoe Discount) (referte 72021_2006_227)
 - de **vergunning de dato** 3 juli 2006 voor het plaatsen van een reclame (Primo) (referte 72021_2006_226)
 - de **vergunning de dato** 4 september 2006 voor het plaatsen van een lichtreclame (referte 72021_2006_275)
 - de **vergunning de dato** 4 september 2006 voor het plaatsen van een lichtreclame (referte 72021_2006_279)
 - de **vergunning de dato** 4 september 2006 voor het plaatsen van een lichtreclame (referte 72021_2006_274)
 - de **vergunning de dato** 4 september 2006 voor het plaatsen van een lichtreclame (referte 72021_2006_273)
 - de **vergunning de dato** 21 augustus 2006 voor het plaatsen van gevelmarkering (reclame) (referte 72021_2006_262)
 - de **vergunning de dato** 18 september 2006 voor het plaatsen van een lichtreclame (referte 72021_2006_309)
 - de **vergunning de dato** 25 september 2006 voor het plaatsen van bijkomende reclame (referte 72021_2006_306)
 - de **vergunning de dato** 28 augustus 2017 voor een bestemmingswijziging handel naar kindvriendelijke taverne (referte 72021_2017_6216);

- de **omgevingsvergunning** *de dato* 21 januari 2019 (aktename) voor het exploiteren van een opslagplaats met max. 250 liter poetsproducten (referte OMV_2018138442)
- de **omgevingsvergunning** *de dato* 2 maart 2020 voor het omvormen van een handelsruimte naar een fitnessruimte (referte OMV_2019151826)
- de **omgevingsvergunning** (aktename) *de dato* 9 oktober 2023 voor de overname van de volledige vergunning door Colruyt Food Retail nv (referte OMV_2023105553)
- de **omgevingsvergunning** *de dato* 26 augustus 2024 voor het wegnemen van de bestaande terrasconstructies op de verdieping voor zowel blok A en blok B en het voorzien van een nieuw terras op dezelfde plaatsen (referte OMV_2024089663)

De koper zal na betaling van koopsom en kosten het door het stadsbestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 VCRO afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel ontvangen.

3. De verkoper verklaart :

- dat voor het goed naar zijn weten :
 - geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de koper toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren;
 - geen voorkeurecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkeurecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;
- dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;
- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

4. De verkoper verklaart dat naar zijn weten :

- voor alle uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;
- hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **appartement en garagebox**.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

6. De aandacht van de koper wordt gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om voor het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

7. De aandacht van de koper wordt erop heeft gevestigd dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

8. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

BODEMDECREET

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten:

- in de verkochte privatieve delen van het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "*het Bodemdecreet*");

- in de gemeenschappelijke delen van het gebouw geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor de verkochte privatieve lokalen.

2. Op 24 februari 2026 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

De koper zal op de hoogte gebracht worden gebracht van de inhoud van het bodemattest vòòr de totstandkoming van de verkoop.

3. De notaris wijst de koper er op dat:

- de inhoud van het bodemattest **geen enkele garantie** verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- de regels met betrekking tot het **grondverzet** (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) onverminderd **van toepassing blijven**.

DECREET BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed deel uitmaakt van een groter geheel dat is opgenomen als **vastgestelde archeologische zone en erfgoedobject** (Historische stadskern van Maaseik – 19 februari 2016 tot heden)

De notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname van het goed in de inventaris van bouwkundig erfgoed, zoals vastgesteld in hoofdstuk 4 van het Vlaamse decreet betreffende het onroerend erfgoed.

VERKLARINGEN VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;

- tot op vandaag geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;

- geen kennis heeft van geschillen met architecten, aannemers of bureaus;

- geen kennis heeft dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister, noch in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, en dat de verkoper evenmin werd gewaarschuwd dat het goed in voormeld register of voormelde inventaris zal worden opgenomen;

- de afgifte van een conformiteitsattest niet werd geweigerd;

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de voor de gemeente bevoegde sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn niet beschikken over een zakelijk recht of een huurrecht van ten minste negen jaar op het goed;

NATUUR – BOS – DUINEN

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed **geen** bos is zoals bedoeld in het Bosdecreet, noch een **natuurgebied** is zoals bedoeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, **noch** gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

INTEGRAAL WATERBELEID

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt volgende informatie:

- de perceelscore of P-score luidt: **B**;
- de gebouwscore of G-score luidt: **A**;
- ligging in Signaalgebied: neen;
- ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen;
- Ligging in een risicozone voor overstromingen: neen.

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van deze opzoeking.

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

Uit dezelfde raadpleging blijkt dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen afgebakend door de federale regering.

VLAAMSE CODEX WONEN

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.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De instrumenterende notaris consulteerde op 8 september 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het dak van het goed **geen** zonnepanelen aanwezig zijn.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat bij zijn weten in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

1. Een controleonderzoek werd uitgevoerd door VZW ACEG te 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan 39, op 19 augustus 2026, teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.

Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie **niet gelijkvormig** is met de voorschriften.

De koper zal op zijn kosten instaan voor de uitvoering van de werken die nodig zijn om de installatie gelijkvormig te maken.

Hij wordt er op gewezen:

- dat hij zijn identiteit en de datum van de verkoopakte schriftelijk dient te melden aan voormeld controleorganisme;

- dat hij na deze melding hetzelfde controleorganisme dient aan te stellen voor een nieuw controleonderzoek, om na te gaan of na de afloop van een termijn van **twalf (12) maanden**, te rekenen vanaf de datum van voormeld proces-verbaal, de overtredingen verdwenen zijn;

- dat, indien er tijdens dit nieuwe controleonderzoek vastgesteld wordt dat er nog overtredingen overblijven, het controleorganisme de federale overheidsdienst die energie onder zijn bevoegdheid heeft hiervan op de hoogte zal brengen.

2. De verkoper verklaart sedert de datum van voormeld controleonderzoek geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen aangebracht te hebben aan de installatie.

3. De koper wordt geïnformeerd dat de installatie om de vijfentwintig jaar aan een controle door een erkend controleorganisme onderworpen dient te worden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Er werd voor het goed op **21 augustus 2026** een energieprestatiecertificaat opgesteld door de heer Maessen Peter geldig tot **21 augustus 2036**. Dit certificaat vermeldt als nummer 20260821-0003938199-RES-1, en **energielabel C** (236 kWh/ m² jaar).

De koper zal een kopij van voormeld certificaat ontvangen na betaling van koopsom en kosten.

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 overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De notaris vestigt de aandacht van partijen op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan een aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De verkoper verklaart dat er in het goed **sedert 1 mei 2001**, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, **werken** uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

De koper zal dit postinterventiedossier ontvangen na betaling van koopsom en kosten.

De verkoper verklaart dat het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen bewaard wordt door de syndicus, bij wie er kennis van kan genomen worden.

WETTELIJKE VOORKOOPRECHTEN

Ondergetekende notaris bevestigt dat, op basis van de opzoeken uitgevoerd via het e-voorkooploket van de Vlaamse Grondenbank op 8 september 2026, refereert INF_08092026_0164, er **geen** wettelijke voorkeuren van toepassing zijn op deze overdracht.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWENHEDEN

De verkoper verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

VOLMACHT

De koper verleent onherroepelijk volmacht aan, elk afzonderlijk:

- de heer DE VRIENDT Christoffel, wonende te 9300 Aalst, Parklaan 201 bus 21;

- de heer TAONT Ayrtton, wonende te 9620 Zottegem, Welzijnstraat 18;

- alle andere medewerkers van het kantoor "Caudron, Herzeel & Breckpot, Geassocieerde Notarissen" met zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Hogeweg 3-b.

1. om voor zijn/haar of hun beider rekening tussen te komen in het notarieel getuigschrift conform artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek, waarbij wordt vastgesteld dat alles betaald is, koopsom en kosten, zodat er derhalve geen ambtshalve inschrijving zal moeten genomen worden, bovendien wordt ook onherroepelijk opdracht gegeven aan de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om alle bezwarende in- en overschrijvingen lastens de gefailleerde door te halen;

2. om te verzaken aan de wettelijke indeplaatsstelling krachtens artikel 5.220 van het Burgerlijk Wetboek;

3. om tussen te komen en op te treden in het proces-verbaal van rangregeling, en hierin te verzaken aan alle voorrechten en aan de ambtshalve inschrijving.

SLOTBEPALINGEN

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt 50,00 euro.

IDENTITEIT – BURGERLIJKE STAAT

De instrumenterende notaris bevestigt :

- dat de identiteit van de comparanten aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

- de naam, voornamen, geboorteplaats en —datum en woonplaats van de partijen (natuurlijke personen) op zicht van een uittreksel uit het rijksregister, en bevestigt hun inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

ONTWERP

De comparanten verklaren een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, meer dan vijf werkdagen voor het verlijden van deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op de plaats en datum als voormeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de artikel 12, eerste en tweede lid van de wet tot regeling van het notarisambt bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.