

TEN VERZOEKE VAN

Hierna genoemd “*de verzoekende partij*” en/of “*de verkopende partij*”

Gaan Wij, Meester **PHILIPPE VERLINDEN**, geassocieerd Notaris die zijn ambt uitoefent in de vennootschap “Verlinden & Houtsaegeer - Geassocieerde Notarissen”, met zetel in het Vlaams Gewest en adres te 9100 Sint-Niklaas, Casinostraat 10, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten volgende delen:

- De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen;
- De definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De volmachten.

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Stad SINT-NIKLAAS - derde afdeling

In een winkelgalerij genaamd REINAERT:

- Een perceel grond gelegen tussen de GROTE Markt en de KOLLEGESTRAAT, kadaster Sectie E nummers 391/L en 391/R voor een oppervlakte van tweeduizend éénnegentig vierkante meter (2.091 m²), het goed omvat eveneens een perceeltje groot dertien vierkante meter negentig vierkante decimeter, gekend ten kadaster sectie E deel van nummer 399/F, dat met het oog op het rechte trekken van de grens werd aangeworven en dat onder letter A afgebeeld staat op het plan opgemaakt door de deskundige, de Heer Robert Spitaels, Landmeterexpert, wonende te Heide-Kalmthout, Withoeflei 29, op acht december negentienhonderd achtentachtig en waarvan een kopie is gehecht gebleven aan de akte van ruiling verleden voor Notaris Paul Daels te Mechelen op negentien januari negentienhonderd negentachtig; en werd verminderd met het perceeltje groot vijf komma zevenenzeventig vierkante meter, gekend ten kadaster sectie E deel van nummer 391/R, dat door de heer Willy De Corte in gezegde ruiling werd afgestaan en dat op het gemeld plan afgebeeld staat onder lot B, zodat het totaal thans tweeduizend negenennegentig vierkante

meter dertien vierkante decimeter (2.099,13 m²) beslaat, aangeduid als C groen omlijnd op schets (Bijlage IV) gehecht gebleven aan hierna gemelde basisakte;

- een perceel grond gelegen achter het eigendom STATIONSTRAAT 30 A, kadaster Sectie E nummer 391/S en deel van nummer 374/L/2 voor een oppervlakte van duizend tweehonderd zestien vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter 3 (1.216,78 m²) aangeduid als D blauw omlijnd op "Bijlage IV" gehecht gebleven aan hierna gemelde basisakte;

- een perceel grond gelegen achter het eigendom STATIONSTRAAT 30, kadaster Sectie E deel van nummer 374/x/2 voor een oppervlakte van ongeveer honderd en tien vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (110,66 m²), aangeduid als H groen gestreept op "Bijlage IV" gehecht gebleven aan hierna gemelde basisakte.

- de **winkel** genummerd **37a** deels gelegen op het gelijkvloers met een oppervlakte van 34,39 m² en deels gelegen op een verdieping die doorloopt op nagemelde winkel genummerd 37b met een oppervlakte van 50,16 m², begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de winkel zelf met trap;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd en vijf/tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen der constructies van voormelde winkelgalerij;

- de **winkel** genummerd **37b** gelegen op het gelijkvloers met een oppervlakte van 15,77 m², begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de winkel zelf;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenzestig/tienduizendsten (65/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen der constructies van voormelde winkelgalerij;

kadastraal genoteerd: HA.GV/W37A.37B

kadastraal inkomen: vierduizend tweehonderd zesenzeventig euro (€ 4276,00).

Partitienummer: **0391VP0142**

Datum kadastrale legger: 28 oktober 2021.

Statuutakte

Voormeld goed werd onderworpen aan het statuut van mede-eigendom en nader beschreven in de statuutakte verleden voor notaris Baudouin Cols, destijds te Antwerpen, op 12 september 1989, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 20 oktober daarna, boek 3474, nummer 1, gevolgd door een wijzigende basisakte verleden voor notaris Johan Kiebooms te Antwerpen op 4 april 2002, overgeschreven

alsvoren onder referte 55-T-25/04/2002-03624 en nogmaals gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Liesbeth Muller te Waasmunster op 23 december 2014, overgeschreven alsvoren onder referte 55-T-13/01/2015-00495.

Verschijners verklaren dat voormelde statuutakte(n), samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Hierna genoemd “*het onroerend goed*”

Oorsprong van eigendom

II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

INSTELPRIJS

De instelprijs voor de online verkoop bedraagt **ACHTENDERTIGDUIZEND EURO (€ 38.000,00)**.

Minimumbod

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag vijftien december tweeduizend eenentwintig om veertien uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig om veertien 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, ondertekend worden op het kantoor van Geassocieerde notarissen – Verlinden en Houtsaegeer te 9100 Sint-Niklaas, Casinostraat 10, op **donderdag dertig december tweeduizend eenentwintig om vijftien uur**.

Zoals hierna bepaald in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden, dient dit proces-verbaal van toewijzing ondertekend te worden uiterlijk tien werkdagen na het ogenblik waarop de biedingen werden afgesloten.

BEZOEKEN

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers bezocht kunnen worden op vaste momenten, met name **elke week van de publiciteitsperiode van dinsdag tot zaterdag, telkens van elf uur tot zeventien uur (11u.00 – 17u.00)**, en dit **voor de eerste maal vanaf dinsdag drieëntwintig november tweeduizend eenentwintig.**

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GEBRUIKSTOESTAND

Het goed wordt thans gebruikt door de eigenaar en zal ter beschikking worden gesteld van de definitieve toewijzing op het ogenblik van de volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten.

De toewijzing zal vanaf het definitief worden van de toewijzing alle kosten en lasten met betrekking tot het onroerend goed dragen, waaronder het aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende aanslagjaar dat zal afgerekend worden naar aanleiding van de betaling van de koopsom.

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 verzoekende partij wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contact of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

VOORKOOPRECHT- VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn. De uitoefening van deze rechten 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 toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

GRENZEN – OPPERVLAKTE – GEMEENHEDEN

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

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

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 verzoekende partij 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.

De verzoekende partij verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens degene vermeld in de basisakte van het gebouw.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en leidingen Informatie Meldpunt (KLIM), is het eigendom, voorwerp van deze overeenkomst, niet gelegen in de directe nabijheid van

transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

SCHADE AAN GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verzoekende partij 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 verzoekende partij voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verzoekende partij om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERING TOT VRIJWARING

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

MEDE-EIGENDOM

a) Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de uiteindelijke toewijzing. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

Aan de toewijzing worden overhandigd: een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

b) Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 4 november 2021 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de vennootschap "API", te Sint-Niklaas, geantwoord heeft bij schrijven de dato 8 november 2021. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de kopende partij overeenkomstig artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

c) Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De definitieve toewijzing is overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de definitieve toewijzing vanaf de dag van ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

2.1.- De definitieve toewijzing draagt het bedrag van:

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

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

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

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór

de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkopende partij in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

d) Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kopende partij gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkopende partij.

e) Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §§ 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkopende partij.

f) Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkopende partij verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de definitieve toewijzing 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 verkopende partij verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar niet zal betalen, aangezien de verkopende partij het bewijs levert dat alle achterstallen op de lasten, dewelke door de syndicus betekend werden, voldaan werden.

g) Nieuwe wetgeving inzake appartementseigendom

De werkende notaris heeft erop gewezen dat op één augustus negentienhonderd vijfennegentig de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en op één september tweeduizend en tien de wet van twee juni tweeduizend en tien en achttien juni tweeduizend achttien tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom in werking is getreden.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

a) Stedenbouwkundige toestand

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend van toepassing is op huidige verkoping.

De stad Sint-Niklaas waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.5. en 5.2.6. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing zijn.

Ondergetekende notaris minuuthouder bevestigt:

1) De verzoekende partij verklaart voor al de door haar uitgevoerde vergunningsplichtige werken een bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben verkregen.

De verzoekende partij verklaart verder geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

Dat voor het onroerend goed noch een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning onder het oude stelsel werd afgeleverd, noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- *De stedenbouwkundige vergunning oud stelsel de dato 19 december 1988, met gemeentelijk dossiernummer 46021/8287/B/1988/747, met onderwerp "bouwen van winkelgalerij met ondergrandse parking";*

- *De stedenbouwkundige vergunning oud stelsel de dato 1 maart 1993, met gemeentelijk dossiernummer 46021/23018/B/1993/10009, met onderwerp "publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen";*

- *De stedenbouwkundige vergunning oud stelsel de dato 25 mei 1994, met gemeentelijk dossiernummer 46021/4131/B/1994/241, met onderwerp "plaatsen van een luifel".*

De definitieve toewijzing zal er zelf zijn zaak van dienen te maken om bij de gemeentelijke administratie en bij de stedenbouwkundige administratie, alsook bij elke andere betrokken overheid, te onderzoeken of het goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven.

De verkopende partij is jegens de definitieve toewijzing ontslagen van enige verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de definitieve toewijzing aan het goed wil

geven; hij zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verzoekende partij.

2) Dat de Stad Sint-Niklaas beschikt over een plannen- en vergunningenregister, het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 16 november 2021 en zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzeling.

3) Dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten..

4) Dat voor voormeld onroerend goed geen planbatenheffing is verschuldigd.

5) Dat er geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

6) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de brief van de stad Sint-Niklaas de dato 16 november 2021 is woongebieden.

7) Dat, voormeld onroerend goed noch het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening noch er een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

8) Dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet betreffende complexe projecten de dato vijftiende april tweeduizend veertien;

9) Dat het perceel geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling.

10) Dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 § Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onroerend goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

b) Stedenbouwkundige inlichtingen

Ondergetekende notaris heeft op 16 november 2021 de vraag tot informatie met betrekking tot het hiervoren omschreven onroerend goed gericht aan de technische dienst van de stad Sint-Niklaas.

Bij brief de dato 16 november 2021 heeft de stad Sint-Niklaas volgende inlichtingen gegeven met betrekking tot het onroerend goed:

“PLANNENREGISTER

1. PLANNEN

Het gewestplan

Plan

Nummer 13: Origineel bij KB goedgekeurd Gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren

Datum goedkeuring

Gunstig door Koning 07/11/1978

Bestemming(en)

Woongebieden

Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar: ja

Gewestelijk RUP

Plan

Afbakening regionaal stedelijk gebied

Datum goedkeuring

Gunstig door Vlaamse regering op 19/01/2007

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.14 3 0

Kernwinkelgebied

Datum goedkeuring

Gunstig door Deputatie op 19/02/2009

2. VERORDENINGEN

bouwverordening

- *Reclame en aanplakborden, datum beslissing: 29/01/1996*
- *Stedelijke bouwverordening met betrekking tot de beplantingen te Sint-Niklaas, datum beslissing: 27/07/1998*
- *Installatie centrale verwarming, datum beslissing: 28/11/1973*
- *Verordening wegen voor voetgangersverkeer, datum beslissing: 29/04/1997*

verkavelingsverordening

- *Verkavelingsverordening betreffende verblijfsrecreatie, datum beslissing: 8/02/1996*

Stedenbouwkundige verordening

- *wijzigen en creëren van het aantal woongelegenheden, datum beslissing: 5/02/2004*
- *Stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen, datum beslissing: 13/01/2005*
- *Stedenbouwkundige verordening inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen: datum beslissing: 24/03/2005*
- *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. datum beslissing: 1/10/2004*

- *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatie verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, datum beslissing: 8/07/2005*

OMGEVINGSVERGUNNINGEN

(...)

VERGUNNINGENREGISTER

I. AANVRAGEN TOT STEDENBOUWKUNDIGE

VERGUNNINGEN

- Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1988/621

Dossiernr. Gemeente: 46021/7875/B/1988/609

Dossiernr. AROHM: 8/46021/2332/3

Aanvrager: PIJL

Onderwerp: bouwen van een winkelgalerij en ondergrondse parking

Aard: Nieuwbouw handel, horeca, diensten

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente :1988-05-24

Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: 1988-10-06

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: Ongunstig

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 1988-10-25

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Weigering

- Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1988/766

Dossiernr. Gemeente: 46021/8287/B/1988/747

Dossiernr. AROHM: 8/46021/2332/4

Aanvrager: PIJL

Onderwerp: bouwen van winkelgalerij met ondergrondse parking

Aard: Nieuwbouw handel, horeca, diensten

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 1988-10-18

Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: 1988-12-19

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: Gunstig

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 1988-12-19

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

- Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1993/740

Dossiernr. Gemeente: 46021/23018/B/1993/10009

Aanvrager: PIJL nv / REWA BENELUX

Onderwerp: regulariseren van lichtreclame
Aard: Publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 1993-03-01

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 1993-03-01

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

- Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1994/235

Dossiernr. Gemeente: 46021/4131/B/1994/241

Aanvrager: MODE-DIFFUSIE

Onderwerp: plaatsen van een luifel

Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 1994-05-20

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 1994-05-25

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

INLICHTINGEN VASTGOEDINFORMATIE

1. RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

2. MILIEU en NATUUR

2.1. Milieuvergunningen

Geen vermeldingen gevonden in het register

2.2. Vlarebo activiteiten

Geen vermeldingen gevonden in het register

2.3. Andere milieu-gerelateerde info

Geen vermeldingen gevonden in het register

Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringzone van het type:

Centraal gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation.

3. HUISVESTING EN ECONOMIE

Het onroerend goed is opgenomen in:

Het gemeentelijk leegstandsregister, sinds 24 februari 2021.

Het onroerend goed is gelegen in

- Het onroerend goed is gelegen in een door de minister erkend woningbouwgebied dat voor woningbouw is bestemd.

(...) ”

Bij e-mail de dato 28 oktober 2021 verklaarde de Dienst Leegstand van de Stad Sint-Niklaas letterlijk hetgeen volgt:

“In het college van burgemeester en schepenen van 4 februari 2019 is er beslist om het voorkooprecht niet uit te oefenen. Dit gaat dus geen betrekking hebben op dit pand.”

Op de overige vragen werd door de stad Sint-Niklaas niet geantwoord.

c) Overstromingsgebieden

1/ Decreet Integraal Waterbeleid

In uitvoering van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, en na opzoeking op de website "www.geo-vlaanderen.be" bevestigt de instrumenterende Notaris dat:

a) Het goed niet gelegen is in **effectief overstromingsgevoelig gebied**.

b) Het goed niet gelegen is in **een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**.

2/ Wet betreffende de verzekeringen

- De instrumenterende Notaris bevestigt na opzoeking op de website "www.geo-vlaanderen.be" dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed niet gelegen is in **een risicozone voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

- De instrumenterende Notaris bevestigt tevens na opzoeking op zelfde website dat het goed niet gelegen is in **van nature overstroombaar gebied** en niet gelegen is in **recent overstroomd gebied**.

d) Onteigening – monumenten en landschappen

De verzoekende partij verklaart dat haar geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat het voorwerp van de verkoop bij haar weten niet het voorwerp is van een onteigeningsplan.

De verzoekende partij verklaart dat het hierboven omschreven goed:

- niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onrorenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde land-schapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat zij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onrorenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed overeenkomstig het Onrorenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen

beschermde archeologische site) is, noch dat haar een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat zij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

e) Bodemgesteldheid

Ondergetekende instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van eigenaars.

1. De verzoekende partij heeft verklaard dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikels 2 en 6 van het Bodemdecreet. Tevens heeft de verzoekende partij verklaard, vanwege de OVAM, geen kennis te hebben van het feit zij een registratie-attest zouden hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

De kopende partij zal de risico's van eventuele bodemverontreiniging, eventuele gebruiks- of bestemmingsbeperkingen en/of voorzorgsmaatregelen op zich nemen, alsmede de eventuele schade, zowel als de kosten van bodemsaneringswerken, die daaruit zouden kunnen voortvloeien, en de verzoekende partij zal hiervoor tegenover de koper tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

2. De verzoekende partij legt het bodemattest voor, afgeleverd door de OVAM op 3 november 2021, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

Ondergetekende instrumenterende notaris deelt mee dat een blanco-attest niet de bevestiging impliceert dat de grond niet vervuild is en houdt dus geen garantie in dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Gelieve u hierover dan ook te informeren. Meer informatie vindt u op www.grondverzet.ovam.be.

3. De verzoekende partij heeft verklaard met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Tevens heeft de verzoekende partij verklaard dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek van het verkochte goed heeft plaats gehad.

g) Particuliere stookolietank

De verkoper verklaart dat aan het voorschreven goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank verbonden is.

h) Elektrische keuring

De verzoekende partij verklaart dat het goed geen wooneenheid is (hierbij wordt rekening gehouden met de feitelijke toestand - niet de juridische of administratieve toestand) in de zin van het Algemeen Reglement Elektrische Installaties 10 maart 1981 zodat er geen elektrische keuring wordt overhandigd.

i) Energieprestatiecertificaat

De verzoekende partij verklaart dat er geen energieprestatiecertificaat werd opgemaakt omdat het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen het gebouw waarvan de gebouweenheid deel uitmaakt, een bruikbare vloeroppervlakte heeft die niet groter is dan 1000 m².

j) Postinterventiedossier

De verzoekende partij verklaart op de hoogte te zijn van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftiend januari tweeduizend en één, in werking getreden op één mei tweeduizend en één, aangaande de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar aannemingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord worden uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 48 van dit Koninklijk Besluit dient de verkoper het postinterventiedossier over te dragen aan de nieuwe eigenaar, teneinde hem toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken uit te oefenen.

Het postinterventiedossier dient overeenkomstig artikel 36 van het vermeld besluit minstens de volgende documenten te bevatten:

- de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
- de informatie voor de uitvoerders van te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructie-elementen;
- de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verzoekende partij:

Voor wat betreft het privaat gedeelte van het onroerend goed, dat er voor het goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom reeds sinds 1 mei 2001, geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

k) Hypothecaire toestand

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

l) 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.

De verzoekende partij 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.

m) Abonnementen water, gas en elektriciteit

De toewijzeling zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas,

elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verzoekende partij hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

n) Belastingen

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

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich 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.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de

minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verzoekende partij, 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 verzoekende partij 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 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 verzoekende partij 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 bieder 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 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 :

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel

1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 877 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 verzoekende partij.

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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verzoekende partij, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage 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. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Elke wijziging van de artikelen 2.9.4.1.1., 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.12 VCF met betrekking tot het verschuldigd registratierecht, voor de toewijzing, zal ten bate of ten laste zijn van de koper en een aanpassing van de forfaitaire bijdrage tot gevolg hebben. Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijftentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma nul vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijftachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijftwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), 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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verzoekende partij dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verzoekende partij. Het eventuele tekort ten

opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verzoekende partij en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking invoeren tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verzoekende partij 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden. 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 verzoekende partij 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 verzoekende partij 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, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verzoekende partij 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 verzoekende partij toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

IV. 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 een goed wordt toegewezen.

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

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

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

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

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

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

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

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag

moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

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

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

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

De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

V. VOLMACHTEN

De verzoekende partij, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheid en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te

kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

SLOTVERKLARINGEN

Algemeen

Voorlezing werd in het openbaar gegeven van hetgeen voorafgaat, van het algemeen kohier van lasten, bedingen en voorwaarden en van artikel 3.18.0.0.14 alinea 1, 1° Vlaamse Codex fiscaliteit.

Recht op geschriften

De ondergetekende Notaris verklaart dat het recht op geschriften op onderhavige akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Bevestiging identiteit

a. Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of

opzoeken in het rijksregister en opzoeken in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en/of de Kruispuntbank van Ondernemingen, waarvoor betreffende comparanten ondergetekende notaris uitdrukkelijk toestemming hebben gegeven.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje dat de namen, voornamen, datum, plaats van geboorte en rijksregisternummer van de natuurlijke personen en op basis van de opzoeken in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en/of de Kruispuntbank van Ondernemingen dat de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, zetel en ondernemingsnummer van vennootschap, overeenkomen met onderhavige vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden op plaats en datum op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de verschijners, in hun hoedanigheid, samen met Ons, Notaris, dit proces-verbaal ondertekend.