

Gaan Wij, Meester **PHILIPPE VERLINDEN**, geassocieerd Notaris te 9100 Sint-Niklaas, Casinostraat 10, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

\*\*\*

### **TEN VERZOEKE VAN**

\*\*\*

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

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten volgende delen:

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

## **I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

### **STAD SINT-NIKLAAS - derde afdeling**

In een appartementsgebouw boven een gelijkvloerse winkel, bestaande uit drie appartementen op de drie verdiepingen op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Ankerstraat 55-57 op grond volgens titel ten kadaster gekend, volgens titel ten kadaster gekend sectie E, nummer 2243/B met een oppervlakte van twee are zeventig centiare (2a 70ca) en thans ten kadaster gekend sectie E nummer 2243BP0000 met eenzelfde oppervlakte:

Een **appartement** gelegen te 9100 Sint-Niklaas, **Ankerstraat 55, bus 1**, op de eerste verdieping, gemerkt volgens de statuutakte A/1 en omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijk toilet, berging, keuken en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderdénentachtig/duizendsten (381/1000sten) in de gemene delen van het gebouw (zonder de gelijkvloerse winkel) en tweeduizend tweehonderd zeventachtig/tien duizendsten (2287/10.000sten) in de grond.

Individueel perceelnummer: **2243BP0001**

Kadastraal inkomen: **duizend honderdtweeëntwintig euro (€ 1.122,00)**

Datum uittreksel kadastrale legger: 19 augustus 2024

Hierna genoemd “*het onroerend goed*”

#### Statuten van het gebouw

Zoals dit privatief beschreven staat in de onroerende statuten van het gebouw opgemaakt door notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op 1 juli 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 14 juli 1998, boek 5608 nummer 12.

#### Toelichting

Enkel het onroerend goed wordt 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.

De roerende goederen die op het ogenblik van de definitieve toewijzing nog in de woning aanwezig zijn, zullen toekomen aan de toewijzeling, zonder hiervoor enige vergoeding aan de curatele verschuldigd te zijn; voor de eventuele verwijdering van deze goederen zal de toewijzeling hiervoor op eigen kosten dienen in te staan.

#### Oorsprong van eigendom

\*\*\*

## **II. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### Instelprijs

De instelprijs voor de online verkoop bedraagt **honderdvijftigduizend vijfhonderd euro (€ 150.500,00)**.

#### 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 **dinsdag 25 februari 2025 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 5 maart 2025 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele

verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting 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 **Vrederecht van Sint-Niklaas, 9100 Sint-Niklaas, Kazernestraat 4-6, op 12 maart om 14 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

Met het oog op een plaatsbezoek dienen de kandidaat-kopers op voorhand contact op te nemen met het kantoor van geassocieerde notarissen Verlinden en Houtsaegeer te Sint-Niklaas om de sleutel op te halen.

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers bezocht kunnen worden, na voorafgaandelijke bevestiging door het kantoor van de ondergetekende notaris.

De bezoeken zullen starten op 5 februari 2025.

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

#### Toewijzingen onder opschortende voorwaarde

Artikel 16 van de algemene voorwaarden om toe te wijzen onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de definitieve toewijzing wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

#### Eigendomsoverdracht

De definitieve toewijzing wordt eigenaar van het onroerend goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### Gebruikstoestand

Het onroerend goed is vrij van gebruik 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 definitieve toewijzing het onroerend goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De definitieve toewijzing 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 contract 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 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 onroerend goed – gebreken

Het onroerend 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 onroerend goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De verkopende partij verklaart dat het volgende gebrek gekend is: Er is een **lekkage geweest in de keuken/woonkamer**. De oorzaak is gevonden bij het terras. Dit betreft een **verzekeringsdossier onder de blokpolis** dat wordt aangestuurd door de syndicus.

De onderneming Lukarwei werd door de syndicus gecontacteerd voor het verrichten van de herstellingswerken.

De definitieve toewijzing zal het uitvoeren van deze werken moeten dulden en eventuele kosten, die niet onder de verzekering vallen, zullen door de definitieve toewijzing gedragen worden zonder enige vergoeding van de verkopende partij.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkopende partij, noch voor een verkopende partij te kwader trouw.

### Grenzen – oppervlakte – gemeenheden

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het onroerend 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 definitieve toewijzing, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

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

### Erfdienstbaarheden

Het onroerend 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 definitieve toewijzing heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkopende partij verklaart, voor zover hem bekend is, geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het onroerend goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

### 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 definitieve toewijzing 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 definitieve toewijzing afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verzoekende partij voordien een vergoeding ontvangen had, moet de definitieve toewijzing het onroerend 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 definitieve toewijzeling 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

#### **1. 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 verleden voor notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op 1 juli 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 14 juli daarna, boek 5608 nummer 12.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de definitieve toewijzeling.

#### **2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 24 oktober 2024 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 Uw-Syndic, te 9100 Sint-Niklaas, Rode Kruisstraat 55, geantwoord heeft bij schrijven de dato 15 november 2024. De verkopende partij stelt de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

#### **3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

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

##### **3.1. Gewone gemeenschappelijke lasten**

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

### 3.2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

3.2.1.- De definitieve toewijzeling 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 verkopende partij gedragen worden.

#### **4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

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

#### **5. 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.

#### **6. Adres van de partijen**

De verkopende partij verklaart dat hij zijn voormelde woonplaats zal behouden.

#### **7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

De verkopende partij verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de definitieve toewijzeling 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 onroerend goed.

## **8. Nieuwe wetgeving inzake appartementseigendom**

De instrumenterende notaris heeft erop gewezen dat op één augustus negentienhonderd vijftien negentig 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 thans gecoördineerd tot de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, 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) Dat voor het onbebouwde gedeelte van het onroerend goed noch een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning onder het oude stelsel, noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, behoudens:

*Stedenbouwkundige Vergunning*

*Beschrijving: verbouwen van de winkelpui*

*Referentie: 46021\_1986\_465*

*Gemeentelijk dossiernummer: 46021/8909/B/1986/472*

*Aard aanvraag: Verbouw handel*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 22/09/1986*

*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*

*Verval:*

*Status: Niet onderzocht*

De akte onroerend statuut vermeldt nog volgende vergunning, die aan zelfde akte is gehecht:

Bouwvergunning afgeleverd onder nummer 26504/94/142 aan BVBA De Engel, op 28 maart 1994.

De definitieve toewijzing zal er zelf zijn zaak van maken om bij de gemeentelijke administratie en bij de stedenbouwkundige



administratie, alsook bij elke andere betrokken overheid, te onderzoeken of het onroerend goed de bestemming kan krijgen die hij eraan wenst te geven.

De eigenaar is jegens de definitieve toewijzing ontslagen van enige verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de definitieve toewijzing aan het onroerend goed wil geven; hij zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de eigenaar. De definitieve toewijzing zal bijgevolg geen verhaal hebben jegens de verkopende partij/de eigenaar wat betreft de beperkingen, zowel huidige als toekomstige, aangebracht aan zijn eigendomsrecht door de stedenbouwkundige voorschriften, en de definitieve toewijzing wordt geacht kennis te hebben van alle informatie dienaangaande.

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het onroerend goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het onroerend goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkopende partij biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten

2) Dat de Stad Sint-Niklaas beschikt over een plannen- en vergunningenregister, het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 29 oktober 2024 en zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzing.

3) Dat het onroerend 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 onroerend goed geen planbatenheffing is verschuldigd.

5) Dat er geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

6) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is woongebied volgens het gewestplan.

7) Dat, 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) Wonen in eigen streek

De verkopende partij verklaart dat, volgens de hem beschikbare gegevens, voorschreven goed niet onder de toepassing valt van het decreet “wonen in eigen streek”.

9) Dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet

betreffende complexe projecten de dato vijftwintig april tweeduizend veertien;

10) Dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling.

11) 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 Ruimtelijke Ordening. 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 24 oktober 2024 de vraag tot informatie met betrekking tot het onroerend goed gericht aan de technische dienst van de stad Sint-Niklaas.

Bij brief de dato 29 oktober 2024 heeft stad Sint-Niklaas hierop geantwoord dat het onroerend goed:

**“OVERHEIDSPLANNEN**

***Gewestplan***

*Referentie: GWP\_02000\_222\_00013\_00001*

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

*Bestemmingen: woongebieden*

*Interpreteerbaar wegens schaal: Neen*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 07/11/1978*

*(...)*

***Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan***

*Referentie: RUP\_02000\_212\_00162\_00001*

*Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied*

*Bestemmingen: Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 19/01/2007*

*(...)*

***Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan***

*Referentie: RUP\_46021\_214\_00003\_00000*

*Beschrijving: Afbakening Kernwinkelgebied*  
*Bestemmingen: Dit is louter een afbakeningslijn.*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 19/02/2009*

***Gewestelijke Verordening***

*Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer*

*Referentie: BVO\_02000\_231\_00001\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 29/04/1997*

*Verordening type: Bouwverordening*

***Gewestelijke Verordening***

*Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven*

*Referentie: SVO\_02000\_233\_00002\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 08/07/2005*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

***Gewestelijke Verordening***

*Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*

*Referentie: SVO\_02000\_233\_00003\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 05/06/2009*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

***Gewestelijke Verordening***

*Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater*

*Referentie: SVO\_02000\_233\_00004\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 05/07/2013*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

***Gewestelijke Verordening***

*Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband*

*Referentie: SVO\_02000\_233\_00005\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 09/06/2017*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

**Gewestelijke Verordening**

*Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater*

*Referentie: SVO\_02000\_233\_00006\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 10/02/2023*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

**Gewestelijke Verordening**

*Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen*

*Referentie: SVO\_02000\_233\_00007\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 12/05/2023*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

**Provinciale Verordening**

*Beschrijving: Provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen*

*Referentie: SVO\_40000\_233\_00002\_00001*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 13/07/2015*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

**Gemeentelijke Verordening**

*Beschrijving: Reclame en aanplakborden*

*Referentie: BVO\_46021\_231\_00001\_00001*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 29/01/1996*

*Verordening type: Bouwverordening*

**Gemeentelijke Verordening**

*Beschrijving: Stedelijke bouwverordening met betrekking tot de beplantingen te sint-niklaas*

*Referentie: BVO\_46021\_231\_00003\_00001*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 27/08/1998*

*Verordening type: Bouwverordening*

**Gemeentelijke Verordening**

*Beschrijving: Verordening wegen voor voetgangersverkeer*

*Referentie: BVO\_46021\_231\_00004\_00001*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 29/04/1997*

*Verordening type: Bouwverordening*

**Gemeentelijke Verordening**

*Beschrijving: Installatie centrale verwarming*

Referentie: BVO\_46021\_231\_00006\_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 28/11/1973

Verordening type: *Bouwverordening*

**Gemeentelijke Verordening**

Beschrijving: *Wijzigen en creëren van het aantal woongelegenheden*

Referentie: SVO\_46021\_233\_00001\_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 05/02/2004

Verordening type: *Stedenbouwkundige verordening*

**Gemeentelijke Verordening**

Beschrijving: *Stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen*

Referentie: SVO\_46021\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 13/01/2005

Verordening type: *Stedenbouwkundige verordening*

**Gemeentelijke Verordening**

Beschrijving: *Stedenbouwkundige verordening inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen*

Referentie: SVO\_46021\_233\_00003\_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 24/03/2005

Verordening type: *Stedenbouwkundige verordening*

**Gemeentelijk Rooiijnplan**

Beschrijving: *Ankerstraat*

Referentie: ROO\_46021\_245\_01004\_00001

Oorsprong rooiijn: *Gemeentelijk rooiijnplan*

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 17/10/1902

(...)

**Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

Wegklasse: *Weg bestaande uit een rijbaan*

Wegcategorie: *Lokale weg type 3*

Straatnaam: *Ankerstraat*

Toegankelijkheid: *Openbare weg*

Beherende instantie: *Lokaal bestuur*

**VERGUNNINGEN**

**Stedenbouwkundige Vergunning**

Beschrijving: *verbouwen van de winkelpui*

Referentie: 46021\_1986\_465

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/8909/B/1986/472

*Aard aanvraag: Verbouw handel*  
*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 22/09/1986*  
*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*  
*Verval:*  
*Status: Niet onderzocht*  
*(...)*

**Milieuvergunning**

*Beschrijving: lederbewerking*  
*Dossiernummer: 46021/13342/1/A/1*  
*Referentienummer: 46021\_1958\_5*  
*Inrichtingsnummer:*  
*Risicoklasse: Klasse 3*  
*Beslissing eerste aanleg:*  
*Status: Zonder voorwerp*  
*Datum: 18/07/1958*  
*Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*  
*Vergunning procedure: ARAB*  
*Activiteiten:*  
*Rubriek: 25.1.1*  
*Type: VLAREM*  
*Risicoklasse: Klasse 1*  
*Status: Zonder voorwerp*  
*Startdatum: 18/07/1958*  
*Einddatum: 17/07/1988*  
*(...)*

**MILIEU**

**Zoneringsplan**

*Bestemming: Centraal gebied*  
*(...)*

**NATUUR**

*(...)*

**Overstromingsgevoeligheid**

*Beheerders: Sint-Niklaas*

*Perceel-score:*

*Globale score: B*

*Pluviaal: B*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*Gebouw-score:*

*Globale score: B*

*Pluviaal: B*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*Gebouwen:*

*Id: 8706659*

*Score:*

*Globale score: B*

*Pluviaal: B*

*Fluviaal: A*

*Kust: A*

*(...)”*

c) Overstromingsgebieden

1. Blijkens opzoeking gedaan op 24 oktober 2024 via de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 Wet betreffende de verzekeringen, dat het onroerend goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

2. Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)) blijkt dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De perceelscore luidt: B

De gebouwscore luidt: B

*A: geen overstroming gemodelleerd*

*B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050*

*C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

*D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

d) Ontheigening – monumenten en landschappen

De verzoekende partij verklaart dat, voor zover de hem beschikbare gegevens, er geen ontheigeningsbesluit werd betekend en dat het voorwerp van de verkoop bij zijn weten niet het voorwerp is van een ontheigeningsplan.

De verzoekende partij verklaart dat het onroerend goed, volgens de hem beschikbare gegevens:

- niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde land-schapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed in een inventaris vast te stellen, behoudens hierna vermeld;
- geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet 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. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Het onroerend goed is opgenomen in de inventaris Burgerhuis bouwkundig element met ID 307827. Evenwel met de volgende vermelding: *“Dit erfgoedobject heeft geen erfgoedwaarde meer. De erfgoedwaarden waarom we het object opnamen in de inventaris, zijn niet meer aanwezig, bijvoorbeeld door verbouwing of sloop.”*

Voor verdere informatie kan u terecht op de website: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/307827>

e) Vlaamse Codex Wonen van 2021 – Inventarissen – Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

De sociale woonorganisatie met uitzondering van de huurdersbond, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 of artikel 5.85 §1, lid 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onverminderd het voorgaande, krijgen de coöperatieve vennootschap “Vlaams Woningfonds”, het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op, overeenkomstig artikel 5.76 §1 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

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

Zelfde instellingen beschikken, overeenkomstig 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen over een recht van wederinkoop of vergoeding gedurende twintig jaar, met betrekking tot de sociale huur- en koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.



De verkopende partij verklaart dat geen van de voormelde instanties over een wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien het onroerend goed deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen 2021 niet van toepassing.

#### Leegstand

De verkopende partij verklaart dat, volgend de hem beschikbare gegevens, het onroerend goed niet op de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen staat, en dat hij niet werd gewaarschuwd door de bevoegde administratie, dat het onroerend goed, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal worden gezet.

#### Register herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Hieruit bleek dat het onroerend goed niet werd opgenomen.

#### f) 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, volgens de hem beschikbare gegevens, 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, bij zijn weten, 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 definitieve toewijzing 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 definitieve toewijzing tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

2. De verzoekende partij legt het bodemattest voor, afgeleverd door de OVAM op 29 oktober 2024, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk:

*“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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3 OPMERKINGEN**

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

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

3. De verzoekende partij heeft verklaard dat volgens de hem gekende gegevens met betrekking tot het onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de definitieve toewijzing 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 onroerend goed heeft plaats gehad.

*g) Particuliere stookolietank*

Uit de eigendomsakte blijkt dat er geen stookolietank aanwezig is in het onroerend goed.

*h) Elektrische keuring*

De verkopende partij verklaart dat het voorwerp van deze verkoop niet onder het toepassingsveld valt van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van acht september tweeduizend negentien van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, aangezien het onroerend goed voorzien is van een

elektrische installatie met ingebruikname van na één oktober negentienhonderd éénentachtig, die tevens het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 14 november 2024 werd door de vzw OCB, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Het aanvullend controlebezoek waarbij moet worden vastgesteld of de overtredingen verdwenen zijn, dient uiterlijk te gebeuren 14 november 2025 door hetzelfde controleorganisme.

Ondergetekende Notaris wijst op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De definitieve toewijzing zal het keuringsverslag bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs ontvangen.

*i) Energieprestatiecertificaat*

De verzoekende partij verklaart dat het energie prestatiecertificaat van het onroerend goed dateert van 18 november 2024;

- De energiedeskundige is Geoffrey De Rycke erkenningscode van de energiedeskundige is EP14063;
- het certificaatnummer van het energieprestatiecertificaat is 20241118-0003449707-RES-1
- de berekende energiescore is 107 kWh/m<sup>2</sup>jaar met energielabel B;

het energieprestatiecertificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzing.

Voor het gebouw waarin het onroerend goed gelegen is werd een energieprestatiecertificaat van de gemene delen opgemaakt de dato 21 juni 2023:

- De energiedeskundige is Brigit Vagenende erkenningscode van de energiedeskundige is EP19710;
- het certificaatnummer van het energieprestatiecertificaat is 20230621-0002924362-GD-1

het energieprestatiecertificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzing.

*j) Asbestinventarisatetest*

Op het onroerend goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkopende partij beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest voor het privaat met unieke code UC: 20241115-000470.000, op 15 november 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “*Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)*”

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*0 Asbestmaterialen*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen”*

De verkopende partij verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkopende partij aan de definitieve toewijzing overhandigd.

De verkopende partij verklaart, volgens de hem beschikbare gegevens, geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

Voor het gebouw waarin het onroerend goed gelegen is werd een asbestinventarisattest opgesteld van de gemene delen met unieke code UC: 20230720-000005.000, op 20 juli 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “*Asbestveilig*”

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*0 Asbestmaterialen*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen”*

#### k) Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het onroerend goed is een residentiële gebouweenheid met EPC-label B, bijgevolg is de renovatieverplichting niet van toepassing. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### l) Postinterventiedossier

Ondergetekende Notaris wijst op 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 verzoekende partij 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 van het verkochte onroerend goed, heeft de verzoekende partij ontkennend geantwoord en heeft hij bevestigd dat er bij zijn weten aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Voor het gebouw waarin het onroerend goed gelegen is, is er een beperkt postinterventiedossier ter beschikking bij de syndicus.

#### *m) Hypothecaire toestand*

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

#### *n) Overdracht van risico's – verzekeringen*

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

Indien het onroerend goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de definitieve toewijzeling de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verzoekende partij is gehouden het onroerend 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.

#### *o) Abonnementen water, gas en elektriciteit*

De definitieve 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.

*p) Belastingen*

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het onroerend goed worden door de definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling, 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 onroerend goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het onroerend 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 definitieve toewijzeling en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de definitieve toewijzeling hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 henormen 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 eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

#### *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 onroerend 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 onroerend 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 verkopende partij dit bedrag aanvaardt, wordt het onroerend goed toegewezen. Indien de verkopende partij daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het onroerend goed ingehouden.

De notaris wijst het onroerend goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verzoekende partij en van de definitieve toewijzing 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 verkopende partij 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 verkopende partij heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het onroerend goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

**duizend euro)** indien het onroerend goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkopende partij 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.

Er wordt niet gewerkt met een premie voor de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de definitieve toewijzing***

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de definitieve toewijzing. Bij gebreke hieraan kan de definitieve toewijzing 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 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 definitieve toewijzeling 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 onroerend goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de definitieve toewijzeling binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de definitieve toewijzeling. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het onroerend goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de definitieve toewijzeling (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 definitieve toewijzeling, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

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

Artikel 19. De medeveiler aan wie het onroerend goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere definitieve toewijzeling. 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 onroerend 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 definitieve toewijzing heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

### ***Borg***

Artikel 22. Iedere bieder of definitieve toewijzing 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 definitieve toewijzing, op degenen die voor de definitieve toewijzing geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de definitieve toewijzing 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 definitieve toewijzing te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 BW).

### ***Prijs***

Artikel 24. De definitieve toewijzing 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 definitieve toewijzeling.

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

De definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling worden berekend zoals hierna uiteengezet.

De definitieve toewijzeling dient zijn deelname in de kosten (inclusief de registratierechten en/of btw) en het ereloon te betalen op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, of, in geval van opschortende voorwaarde, nadat alle opschortende voorwaarden waaraan onderhavige verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten – daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);



- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de definitieve toewijzing recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

**De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs. De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de definitieve toewijzing.

Volgende kosten dient de definitieve toewijzing 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 verkopende partij

De verkopende partij 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 definitieve toewijzing kan geen enkele schuldvergelijking inroepen 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 definitieve toewijzing 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-kopende partij wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

### *Nalatigheidsinteressen*

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de definitieve toewijzing, 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 definitieve toewijzing, 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 definitieve toewijzing,
- hetzij het onroerend goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven definitieve toewijzing te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verzoekende partij bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven definitieve toewijzing 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 verkopende partij aan de definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkopende partij toekomt als een forfaitaire 17 schadeloosstelling. De verkopende partij geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de definitieve toewijzeling verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verzoekende partij kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling, 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 definitieve toewijzeling aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling 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 verkopende partij of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling 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 definitieve toewijzeling zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe definitieve toewijzeling heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, 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 verkopende partij 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 onroerend goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### ***Machten van de lasthebber***

Artikel 29. Wanneer een verzoekende partij, een definitieve toewijzing of een andere tussenkomen 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 verkopende partij: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het onroerend goed te koop aanbiedt, ook al is het onroerend goed nog niet effectief verkocht.

De definitieve toewijzing: diegene aan wie een goed wordt toegewezen.

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

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

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkopende partij en definitieve toewijzing.

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

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

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

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

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

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

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

De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkopende partij en van de definitieve toewijzeling 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.

### 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.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT