

Dossiernummer: [REDACTED]

Repertorium: [REDACTED]

PROCES-VERBAAL TOT AANPASSING VERKOOPSVOORWAARDEN.

In het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op negenentwintig januari om 17 uur.

Voor mij, Meester Jeroen UYTTERHAEGEN, notaris te Wetteren.

IS VERSCHENEN:

[REDACTED]

Die mij heeft uiteengezet wat volgt:

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN:

[REDACTED]

[REDACTED]

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

GEMEENTE WETTEREN - DERDE AFDELING

Een onroerend goed staande en gelegen aan de Statiekouterwegel 3, gekadastriseerd of het geweest, volgens laatst overgeschreven titel sectie F, nummers of delen van de nummers 95/F/2, 95/P/2, 96/T, 96/N, 96/V en 96/W en volgens recente kadastrale bescheiden sectie F, nummers 96A2 P0001 (gemene delen) tot en met P00015, met een huidige kadastrale oppervlakte van elf are vijftachtig centiare (11a 85ca).

Voor de volledige verschijningsformule [REDACTED] en de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar genoemd proces-verbaal van 14 augustus 2024.

d) Dat zoals blijkt uit zelfde proces-verbaal de woning gelegen achter de building, het voorwerp uitmaakt van een simultane verkoopprocedure, woning waarvan de omschrijving luidt als volgt:

GEMEENTE WETTEREN - DERDE AFDELING

Een onroerend goed, gekadastriseerd als "huis", staande en gelegen aan de Statiekouterwegel 3A, gekadastriseerd of het geweest, volgens laatst overgeschreven titel sectie F, (deel van) nummers 95/N en 95/O, en volgens recente kadastrale bescheiden sectie F, nummer 95E2 P0000, met een huidige kadastrale oppervlakte van drie are drieëntwintig centiare (3a 23ca).

Hierna ook genoemd "de (achtergelegen) woning"

En waarbij is voorzien in zelfde proces-verbaal dat in geval van niet-vereniging in één hand der eigenaar(s) naar aanleiding van de toewijs van de building en woning bepaalde bijzondere voorwaarden / erfdienstbaarheden worden opgelegd/gevestigd.

e) Dat in gemelde verkoopprocedure van de (achtergelegen) woning verzet is gedaan tegen de verkoopvoorwaarden opgesteld voor de verkoping van zelfde (achtergelegen) woning vastgelegd bij proces-verbaal opgesteld door zelfde notaris Christiaan Uytterhaegen voornoemd op 14 augustus 2024 en dat de verkoopvoorwaarden tot het aanpassen van de inhoud van de verkoopvoorwaarden van zelfde (achtergelegen) woning in uitvoering van een vonnis uitgesproken door de

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, in zitting van 18 maart 2025, dienden aangepast te worden, [REDACTED]

WAARNA DE VERSCHIJNER MIJ HEEFT GEVRAAGD GEMELD LASTENKOHIER/GEMELDE VERKOOPSVORWAARDEN ZOALS VASTGESTELD IN GEMELD PROCES-VERBAAL VAN 14 augustus 2024 met betrekking van het te veilen goed namens [REDACTED] te willen wijzigen als volgt :

-EERSTE WIJZIGING :

-schrapping van de volgende tekst :

"-uitoefening van het recht van doorgang is enkel toegelaten te voet of bij middel van een auto/(brom)fiets;"

En vervanging ervan door volgende tekst :

"-uitoefening van het recht van doorgang is toegelaten te voet of bij middel van een auto/(brom)fiets én indien technisch mogelijk volgens de huidige configuratie zonder enige aanpassing en voor zover noodzakelijk is de uitoefening ook toegelaten voor andere (vervoer)middelen;"

En dit in uitvoering van gemeld vonnis van 18 maart 2025.

-TWEDE WIJZIGING :

-toevoeging aan volgende tekst :

"**B.5.** Voor zover er (een) waterteller(s)/gasmeter(s)/elektriciteitsteller(s) aanwezig is/zijn in de building die ook dienstig is/zijn voor de achtergelegen woning, krijgt de eigenaar van de achtergelegen woning op zijn eenvoudig verzoek toegang tot de ruimte van de building omvattende de desbetreffende teller(s) teneinde aldaar de teller(s) te kunnen raadplegen en/of herstellingswerken te kunnen (laten) uitvoeren. Om dit recht te kunnen uitoefenen neemt de eigenaar van de achtergelegen woning achtenveertig (48) uur voorafgaand contact op met de eigenaar building zodat de toegang kan voorzien worden."

Van volgende tekst :

"Gemelde achtenveertig (48) uur is niet van toepassing bij een dringende nood aan toegang tot zelfde ruimte. De eigenaar(s) van de building en die van de achterliggende

woning moeten samenzitten en bespreken hoe de toegang tot zelfde ruimte op een correcte veilige en praktische manier kan worden geregeld."

En dit in uitvoering van gemeld vonnis van 18 maart 2025.

-DERDE WIJZIGING :

-Toevoeging (voor zoveel als nodig) van volgende tekst :

"De [REDACTED] verzoekt bijkomend door de notaris mede te delen aan de kopers en zulke verklaring op te nemen bij de lasten en voorwaarden van de verkoop van de voorliggende building :

-dat naar verklaring van de eigenaars van de achterliggende woning [REDACTED]

[REDACTED] bij het bouwen van de building [REDACTED] sowieso volgende bouwovertredingen werden begaan in die zin dat één van de terrassen niet vergund is en de onderste appartementen eigenlijk handelspanden hadden moeten zijn - verder dat de achter het hoofdgebouw liggende ruimte enkel dienst mag doen volgens de afgeleverde vergunning als multifunctionele ruimte en geen woongelegenheden mag bieden."

-aan volgende tekst :

"6.10. De verzoekende [REDACTED] verzekert niet dat voorschreven goed werd opgericht overeenkomstig de afgeleverde vergunning(en) (thans genaamd omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen). De koper zal er zijn eigen zaak van dienen te maken zonder enig verhaal dienaangaande tegen de [REDACTED] ondergetekende notaris. Ondergetekende notaris verklaart overigens dat geen zekerheid kan worden gegeven aan de koper(s) over de mogelijkheid met betrekking tot de alhier verkochte goed(eren) een omgevingsvergunning te verkrijgen."

En dit gezien de bewoordingen van gemeld vonnis van 18 maart 2025.

-VIERDE WIJZIGING :

-Schrapping van volgende tekst :

"De [REDACTED] verwijst evenwel naar de overeenkomst bezetting ter bede de dato 18 mei 2022 afgesloten tussen [REDACTED]

[REDACTED] welke overeenkomst ter beschikking werd gesteld van het verzamelde publiek. Onderhavig lastenkohier zal aan genoemde mevrouw [REDACTED] en (desgevallend) andere bewoners worden betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder André

VANDEMEULEBROECKE, te Wetteren of zijn plaatsvervanger."

En dit gezien de inmiddels beëindigde bezetting ter bede.

-VIJFDE WIJZIGING :

-Toevoeging aan de bepalingen van de titel "7.3. Elektrische installatie"

Van volgende tekst :

"De instrumenterende notaris zal om uitstel verzoeken van de termijn binnen dewelke de respectievelijke installaties dienen te worden conform gemaakt aan de bepalingen van het algemeen reglement."

-ZESDE WIJZIGING :

-schrapping van de volgende tekst :

"15.3.1. Het door de koper te betalen forfaitair bedrag ter dekking van de kosten wordt bepaald door toepassing van de hierna vermelde percentages op de bekomen koopprijs verhoogd met de lasten:

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijftentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€

500.000,00);

- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00)."

EN vervanging ervan door de volgende tekst :

"**15.3.1.** In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, 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. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals voorzien 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 twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenzestig procent (31,65%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- zevenentwintig komma vijfentachtig procent (27,85%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- vierentwintig komma dertig procent (24,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- drieëntwintig komma twintig procent (23,20%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- tweeëntwintig komma vijfenzestig procent (22,65%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma vijftien procent (21,15%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma zestig procent (20,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfendertig procent (20,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijftig procent (19,50%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma vijfentwintig procent (19,25%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma vijfenzeventig procent (18,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma vijfennegentig procent (17,95%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma zeventig procent (16,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€

325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma vijfenveertig procent (15,45%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma vijfnegentig procent (14,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma vijfenveertig procent (14,45%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%)."

En dit ten gevolge van de aangepaste tarieven bepaald volgens de tariefregelgeving van het notariaat.

-ZEVENDE WIJZIGING :

-schrapping van de volgende tekst :

"18. De verkoping zal geschieden op vrijdag 27 september 2024 om 16 uur in café De Beurs, te Wetteren, Markt 3."

EN vervanging door de volgende tekst :

"18. De verkoping zal geschieden op donderdag 5 maart 2026 om 17 uur in café Posthotel, te 9230-Wetteren, Stationsplein 11."

En dit ten gevolge van het voormelde verloop.

Goedkeuring van de wijziging van de voorwaarden door de verzoeker

Voornoemde curator verklaart deze wijzigingen aan de verkoopsvoorwaarden volledig goed te keuren.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 euro).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden te Wetteren, en op voormelde datum ondertekend door [REDACTED] vertegenwoordigd als voormeld van wie de identiteitsgegevens bekend zijn aan ondergetekende notaris, en mij, notaris, na gedane integrale voorlezing ervan.