

\*\*\*

Op heden twaalf december,  
Tweeduizend vierentwintig.

Ga ik, Meester **Marleen VERGUTS**, notaris houdende standplaats te **SINT-NIKLAAS**, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

**TEN VERZOEKE VAN:**

(...)

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.**

**STAD SINT-NIKLAAS - VIJFDE AFDELING**

In een gebouwencomplex met assistentiewoningen, genaamd "Residentie De Teintuur", gestaan en gelegen te Sint-Niklaas, Ververijstraat 33, gekend volgens titel en volgens recent kadaster sectie D, nummer 1441L P0000, met een oppervlakte vier are vierenvijftig centiare (4a54ca): De assistentiewoning gelegen op de gelijkvloerse verdieping genummerd F0.04, met partitienummer 1441L P0004, en begrijpende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, berging, living met open keuken, badkamer met w.c. en twee slaapkamers;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten (57/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderd vijftien euro (€ 815,00).

**BASISAKTE**

Zoals voorschreven onroerend goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 27 november 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 11 december daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-11/12/2015-14558, gewijzigd bij wijzigende basisakte verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 14 april 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 19 april daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-19/04/2016-04552.

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

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

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

## OORSPRONG VAN EIGENDOM

\*\*\*

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

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

Notaris Marleen VERGUTS te 9100 Sint-Niklaas, Koningin Astridlaan 59/A - tel.:+32(0)3/766.73.46 - e-mail: kantoor@notarisverguts.be.

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt honderd vijftigduizend euro (€ 155.000,00).

#### **Minimumbod**

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

#### **Aanvang en sluitingen van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 06 januari 2025 om 11u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 14 januari 2025 om 11u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris, op dinsdag 21 januari 2025 om 11u00.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezichtigd worden op volgende dagen:

- **Woensdag 18 december 2024 van 14u00 tot 16u00;**
- **Zaterdag 21 december 2024 van 10u00 tot 12u00;**
- **Zaterdag 28 december 2024 van 10u00 tot 12u00;**
- **Zaterdag 04 januari 2025 van 10u00 tot 12u00;**
- **Woensdag 08 januari 2025 van 14u00 tot 16u00;**
- **Zaterdag 11 januari 2025 van 10u00 tot 12u00.**

De notaris is gemachtigd, op kosten van de beslagene, alle maatregelen te nemen teneinde toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval

bijgestaan door een slotenmaker en/of een gerechtsdeurwaarder, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek.

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

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot - gebruik**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed gebruikt wordt als assistentiewoning (verblijf met dienstverlening), en verwijst hiervoor naar wat verder bepaald is onder 'beheers- en terbeschikkingsstellingsovereenkomst'.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen zoals hierna bepaald onder 'beheers- en terbeschikkingsstellingsovereenkomst' nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, zoals hierna bepaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien het goed op datum van de ingenottreding nog steeds verhuurd zou zijn, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Desaangaande verklaart ondergetekende notaris dat zij geen informatie of zekerheid kan geven over eventuele huurwaarborgen. De koper zal ondergetekende notaris op geen enkele manier kunnen verantwoordelijk stellen in verband met niet gestorte of niet te traceren huurwaarborgen.

De beslagenen en al diegenen die er met hun toestemming verblijven zonder recht noch titel zullen het goed moeten verlaten en het ter beschikking stellen van de koper binnen de maand na de betekening van de toewijs op straffe van ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte deurwaarder zondig met de hulp van de openbare macht.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners ten welken titel ook zullen door de kopers en ten hunnen koste, last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de beslaglegger noch enig mogelijk verhaal tegen hem.

### **Beheersovereenkomst en terbeschikkingstellingsovereenkomst**

Conform voormelde basisakte, verleden op 27 november 2015, verleent iedere mede-eigenaar de exclusiviteit van uitbating van diensten aan een beheersinstantie. Blijkens de terbeschikkingstellingsovereenkomst, aangehecht als bijlage aan voormelde basisakte, werd de exclusiviteit van uitbating van diensten verleend aan de vereniging zonder winstoogmerk 'Comfort-Assist' met zetel te 2100 Antwerpen, Luchthavenlei 7 bus B, met ondernemingsnummer 0632.926.681. Het beheer werd overgedragen aan de Gewone Commanditaire Vennootschap '**Trade & Consulting Administration**', met als merknaam 'Thuis Comfort' met zetel te 9112 Sint-Niklaas, Wapenaarteinde 4, met ondernemingsnummer 0882.312.790, hierna genoemd 'de beheersinstantie'.

Om het georganiseerd zorgaanbod te organiseren overeenkomstig het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers - bijlage XVI. - Groepen van assistentiewoningen van 28 juni 2019 (hierna het "Assistentiewoningenbesluit"), en de andere geldende wetgeving en reglementering, heeft de beheersinstantie door middel van het addendum bij voormelde terbeschikkingstellingsovereenkomst de dato 25 januari 2022 een aanvullende beheersovereenkomst afgesloten met de beslagene.

Ingevolge deze overeenkomst stelt de mede-eigenaar zijn privatieve kavel ter beschikking van de beheersinstantie die dan op zijn beurt een gebruiker zal zoeken voor de mede-eigenaar.

Een kopie van de voormelde basisakte de dato 27 november 2015, van de voormelde beheers- en terbeschikkingstellingsovereenkomst is te verkrijgen op eerste verzoek van geïnteresseerden bij ondergetekende notaris Marleen Verguts te Sint-Niklaas.

Als nieuwe eigenaar van het goed dient de koper zich volledig te onderwerpen aan de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit gemelde beheers- en terbeschikkingstellingsovereenkomst.

De koper neemt de rechten en plichten over van de verkoper uit de beheers- en terbeschikkingstellingsovereenkomst.

Hij verplicht zichzelf, zijn erfgenamen en de rechthebbenden om alle clausules, erfdienstbaarheden en voorwaarden erin vervat te respecteren.

De koper verbindt er zich toe om het verkochte goed exclusief te bestemmen als assistentiewoning, onderdeel van de erkende groep van assistentiewoningen en het verkochte goed als dusdanig ter beschikking te stellen van een beheersinstantie die de groep van assistentiewoningen zal beheren en uitbaten, en dit voor de duur bepaald in de terbeschikkingstellingsovereenkomst.

De koper zal de verkoper vrijwaren voor alle schade die de verkoper in voorkomend geval zal lijden, indien de voormelde bestemming van het verkochte goed niet wordt gerespecteerd volgens de bepalingen van de terbeschikkingstellingsovereenkomst.

Bij elke eigendomsoverdracht van het hierbij verkochte goed zal de akte van eigendomsoverdracht de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe eigenaar kennis heeft van deze beheers- en terbeschikkingstellingsovereenkomst en dat hij er zich toe verplicht deze te respecteren.

#### **Uitvoeringsbesluit van 12 oktober 2012 van de Vlaamse regering betreffende de groepen van assistentiewoningen**

De verkoper verklaart dat de groep van assistentiewoningen, waarvan het goed deel uitmaakt, ressorteert onder het uitvoeringsbesluit van 12 oktober 2012 van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen.

Alle daarin voorkomende bepalingen zijn derhalve van toepassing. De initiële beheersinstantie van de groep van assistentiewoningen 'Woonerf De Weverij', te weten 'Comfort-Assist' verkreeg de erkenning van de groep van assistentiewoningen bij het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid voor onbepaalde duur, onder nummer PE 3317. Ingevolge de overname van het beheer door de huidige beheersinstantie 'Trade & Consulting Administration' werd de erkenning voor onbepaalde duur overgedragen aan de huidige beheersinstantie met ingang van 01 maart 2020.

#### **Voorkooprecht - voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht van

iedere persoon aan wie dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn.

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

#### **Staat van het goed - gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **Grenzen - oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

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

Voor zover bekend is er geen kennis van het bestaan van erfdienstbaarheden, behoudens deze desgevallend opgenomen in de basisakte verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 27 november 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 11 december daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-11/12/2015-14558, verbeterd bij verbeterende akte verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 14 april 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 19 april daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-19/04/2016-04552.

#### **Bijzondere voorwaarden**

In de akte verleden voor notaris Jan Coppens te Vosselaar op 16 februari 2017 staat letterlijk het volgende vermeld:

"1. De koper verklaart te zijn ingelicht dat het verkochte goed deel zal uitmaken van een groep van assistentiewoningen zoals bedoeld in de Vlaamse regelgeving daaromtrent, met name het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers evenals het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2012 en tenslotte alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen gestemd worden.

2. Teneinde te voldoen aan artikel 15§2 van het Vlaams Bejaardendecreet verbindt de koper er zich toe exclusief met de beheerinstantie, te weten, de vereniging zonder winstoogmerk "Comfort - Assist" met maatschappelijke zetel te 2100 Antwerpen (Deurne), Luchthavenlei 7, ondernemingsnummer BE0632.926.6681, een overeenkomst van terbeschikkingstelling, middels een addendum, af te sluiten op voorwaarde dat deze de verantwoordelijkheid opneemt zowel voor wat betreft de individuele opname van senioren als voor de organisatie van de zorg- en dienstverlening overeenkomstig de geldende wetgeving. Een blanco-model exemplaar van deze terbeschikkingstellingsovereenkomst werd gehecht aan de statuten van het gebouw, waarvan een kopie werd overhandigd aan de koper.

De koper gaat derhalve de verplichting aan om, zoals tevens is bevestigd in de basisakte, als eigenaar van de private kavel exclusief beroep te doen op deze beheersinstantie om de kavels voor huisvesting aan te bieden aan derden tegen vergoeding. Dit onverminderd de mogelijkheid voor de koper om aan de beheersinstantie, op dat ogenblik in functie, gebruikers voor te stellen die voldoen aan het profiel van een gebruiker van een assistentiewoning. Op deze overeenkomsten met de gebruikers is de wet van 20 februari 1991 inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats niet van toepassing.

Indien de koper het goed zelf wil gebruiken, gaat de koper de verplichting aan om een overeenkomst voor het genotsrecht en voor de zorg- en dienstverlening met de beheersinstantie, op dat ogenblik in functie, af te sluiten.

3. De koper mag de kavel slechts vervreemden of bezwaren met zakelijke rechten indien aan de rechthebbende dezelfde verplichtingen worden opgelegd zoals hierboven

*onder nr. 2 is bedongen. De koper zal deze verplichting moeten opleggen aan elke latere rechthebbende of rechtsopvolger met de verplichting om dezelfde verplichting op te leggen aan elke latere rechthebbende of rechtsopvolger, bij gebreke waarvan de koper of elke latere overdrager aansprakelijk blijft voor de naleving van de verplichtingen ten overstaan van de beheersinstantie.*

*4. Indien één of meer bepalingen, nietig, ongeldig of niet uitvoerbaar zouden zijn door welke omstandigheden ook en in het bijzonder door nieuwe en andere wettelijke bepalingen, dienen deze verplichtingen in de mate van het mogelijke vooralsnog te worden nagekomen met dien verstande dat de koper er zich toe verbindt in voorkomend geval met de beheersinstantie te goeder trouw te zullen onderhandelen om de nietige, ongeldige of niet-uitvoerbare bepalingen te vervangen door de andere bepalingen die zo nauw mogelijk aansluiten bij de strekking van de hierboven genoemde verplichtingen."*

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Vordering tot vrijwaring**

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

#### **Mede-eigendom**

##### a) Basisakte:

De kopende partij treedt in de rechten en plichten van de basisakte van het gebouw, opgesteld door notaris Tom Coppens te Vosselaar op 27 november 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 11 december daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-11/12/2015-14558, verbeterd bij verbeterende basisakte verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 14 april 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 19 april daarna, onder formaliteitsnummer 55-T-19/04/2016-04552, en verklaart



hiervan een exemplaar ontvangen te hebben, en verplicht zich tot de stipte uitvoering van al de bedingen en voorwaarden erin vervat. De kopende partij wordt gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen van de verkoper, die uit genoemde basisakte voortvloeien.

b) Gemeenschappelijke lasten:

De verzoeker verklaart dat voor het gebouw, waarvan de bij deze verkochte kavels deel uitmaken, de syndicus is: D'haese Beheer te 9112 Sinaai, Wapenaarteinde 4 - tel.: 03/772.60.06- e-mail: info@dhhaese-beheer.be.

Overeenkomstig artikel 3.94 § 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende notaris de syndicus per schrijven van 24 september 2024 verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft hierop geantwoord bij schrijven van 05 november 2024.

De instrumenterende notaris legt een kopie voor van voormelde inlichtingen, evenals van de bijlagen.

Ondergetekende notaris informeert dat overeenkomstig artikel 3.94 § 2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

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

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

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

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

De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de

verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 § 1, 2 en 3, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

De kopende partij zal zich dienen te schikken naar alle beslissingen en/of beschikkingen waartoe de algemene vergadering der eigenaars zou besluiten, of in het verleden besloten heeft, onder meer het betalen van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, volgens de voorwaarden bepaald in voornoemde basisakte en haar wijzigingen en volgens de modaliteiten opgenomen in de beslissingen van de algemene vergadering der eigenaars.

Ondergetekende notaris wijst de partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privaatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten: enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen, anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben.

Ondergetekende notaris wijst erop dat het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

De verkopende partij heeft met betrekking tot het werkkapitaal recht op het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op het werkkapitaal voor de periode ingegaan na de ingenottreding door de kopende partij.

De verkopende partij en de kopende partij zijn gehouden de eigendomsoverdracht onmiddellijk ter kennis te brengen van de syndicus van het appartementsgebouw.

#### **Administratieve bepalingen**

##### a) Stedenbouwkundige toestand

- Voor zover bekend is het goed niet het voorwerp geweest van een besluit tot onteigening.

- Er kan geen verzekering gegeven worden over de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het goed op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- Voor zover bekend werden er geen stedenbouwkundige overtredingen vastgesteld.

- De stad Sint-Niklaas beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (R.O.).

- De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex R.O., overeenkomstig het

stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Sint-Niklaas op 20 augustus 2024:

**1°** dat er voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- Uitbreiden van de fabriek, datum beslissing: 17/07/1978, beslissing: vergunning;

- Bouwen van 210 woongelegenheden en aanleg van openbaar domein, datum beslissing: 23/04/2014, beslissing: vergunning;

- Bouwen van 153 woongelegenheden (aan Antwerpse Steenweg en in het binnengebied tussen Antwerpse Steenweg, Lamstraat en Lindenstraat) en het wijzigen van de bestemming van magazijn naar kantoor en opdelen van een eengezinswoning gelegen aan Lindenstraat, datum beslissing: 27/04/2015, beslissing: vergunning;

**2°** dat de meest recente stedenbouwkundige bestemmingen van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brieven van de stad Sint-Niklaas de dato 20 augustus 2024, "woongebieden" (Gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren van 07 november 1978) en "Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas" (Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied') zijn.

**3°** dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**4°** dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

**5°** dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is met uitzondering van:

- verkavelen van een grond in 8 loten, datum beslissing: 27/04/2015, beslissing: vergunning;

**6°** dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

**7°** dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8. § 1 van de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening.

- Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

- De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex R.O.. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De instrumenterende notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de partijen op de hoogte gebracht van de akte van verdeling, verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 27 november 2015 en van de bepalingen van de verkavelingsvergunning, afgeleverd door de stad Sint-Niklaas de dato 27 april 2015.

Een kopie van voormelde verkavelingsakte ligt ter inzage op het kantoor van de verkoophoudende notaris. De koper verbindt zich ertoe de erin vervatte bepalingen na te leven en te doen naleven door zijn rechtsopvolgers ten welken titel ook.

- Voor het overige wordt verwezen naar de ingevulde vragenlijst opgesteld door de stad Sint-Niklaas op 20 augustus 2024, waaruit bovenstaande gegevens blijken en waarin onder meer het volgende letterlijk wordt vermeld met betrekking tot het bij deze verkochte goed:

**"PLANNENREGISTER**

**1. PLANNEN**

- *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.*

- *Soort weg waarlangs het perceel gelegen is*

*Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan;*

*Wegcategorie: Lokale weg type 3;*

*Straatnaam: Ververijstraat;*

*Toegankelijkheid: Openbare weg;*

*Beherende instantie: Lokaal bestuur.*

- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is  
Wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere  
voertuigen;

Wegcategorie: Niet van toepassing;

Straatnaam: Albert Bruggemanwegel;

Toegankelijkheid: Openbare weg;

Beherende instantie: Lokaal bestuur.

### **VERGUNNINGEN**

#### Stedenbouwkundige Vergunning

- Beschrijving: uitbreiden van de fabriek;

Referentie: 46021\_1978\_501;

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/13439/B/1978/510;

Aard aanvraag: Verbouw industrie;

Beslissing eerste aanleg: Vergund;

Datum beslissing: 17/07/1978;

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester  
en schepenen;

Verval:

Status: Niet onderzocht;

- Beschrijving: bouwen van 210 woongelegenheden en aanleg  
van openbaar domein;

Referentie: 46021\_2013\_928;

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/35213/B/2013/794;

Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning;

Beslissing eerste aanleg: Vergund;

Datum beslissing: 23/04/2014;

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester  
en schepenen;

Verval:

Status: Niet onderzocht;

- Beschrijving: bouwen van 153 woongelegenheden (aan  
Antwerpse Steenweg en in het binnengebied tussen  
Antwerpse Steenweg, Lamstraat en Lindenstraat) en het  
wijzigen van de bestemming van magazijn naar kantoor en  
opdelen van een eengezinswoning gelegen aan Lindenstraat;

Referentie: 46021\_2014\_869;

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/35213/B/2014/739;

Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning;

Beslissing eerste aanleg: Vergund;

Datum beslissing: 27/04/2015;

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester  
en schepenen;

Verval:

Status: Niet onderzocht.

#### Verkavelingsvergunning

- Beschrijving: verkavelen van een grond in 8 loten

Referentie: 46021\_2014\_870;

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/35213/V/SN797/1;

Aard aanvraag: Nieuw;

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING);

Datum beslissing: 27/04/2015;  
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester  
en schepenen;  
Verval:  
Status: Niet onderzocht;  
Milieuvergunning  
- Beschrijving: weverij/ breigoederenfabriek/  
vlechtwerkkfabriek;  
Dossiernummer: 46021/14183/1/A/1;  
Referentienummer: 46021\_1937\_6;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund;  
Datum: 07/07/1937;  
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester  
en schepenen;  
Startdatum: 07/07/1937;  
Einddatum: 06/07/1967;  
Vergunning procedure: ARAB;  
Activiteiten:  
Rubriek: 41.2.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 07/07/1937;  
Einddatum: 06/07/1967;  
- Beschrijving: uitbreiding ververij;  
Dossiernummer: 46021/29590/1/E/1;  
Referentienummer: 46021\_2000\_125;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund;  
Datum: 25/01/2001;  
Vergunningverlenende instantie: Provincie;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Vergunning procedure: VLAREM;  
Activiteiten:  
Rubriek: 12.2.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 12.2.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;

Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 15.1.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 16.3.1.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 16.7.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 17.3.3.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 29.5.2.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 3.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011  
Rubriek: 43.1.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 17.3.6.1.b;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;

Rubriek: 17.3.7.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 24.1.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 39.1.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 41.1.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 41.4.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011;  
Rubriek: 41.5;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 25/01/2001;  
Einddatum: 31/08/2011.  
- Beschrijving: opslag textiel/tweedhandskledij;  
Dossiernummer: 46021/14183/2/E/1;  
Referentienummer: 46021\_2000\_4;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund;  
Datum: 01/08/2000;  
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester  
en schepenen;  
Vergunning procedure: VLAREM;  
Activiteiten:  
Rubriek: 41.5;  
Type: VLAREM;



Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 01/08/2000.  
- Beschrijving: uitbreiding ververij;  
Dossiernummer: 46021/29590/1/E/1/B;  
Referentienummer: 46021\_2001\_120;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund;  
Datum: 06/08/2001;  
Vergunningverlenende instantie: Vlaams Gewest;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Vergunning procedure: VLAREM;  
Activiteiten:  
Rubriek: 12.2.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 12.2.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 15.1.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 16.3.1.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 16.7.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 17.3.3.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;

Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 29.5.2.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 3.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 43.1.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 17.3.6.1.b;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 17.3.7.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 24.1.1;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 39.1.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 41.1.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;

Rubriek: 41.4.3;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
Rubriek: 41.5;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 06/08/2001;  
Einddatum: 31/08/2001;  
- Beschrijving: wijzigen voorwaarden ververij;  
Dossiernummer: 46021/29590/1/E/2;  
Referentienummer: 46021\_2002\_1467;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 1;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund;  
Datum: 05/11/2002;  
Vergunningverlenende instantie: Provincie;  
Vergunning procedure: VLAREM.  
- Beschrijving: schrijnwerkerij;  
Dossiernummer: 46021/14183/3/E/1;  
Referentienummer: 46021\_2005\_14;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Vergund;  
Datum: 03/05/2005;  
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester  
en schepenen;  
Startdatum: 03/05/2005;  
Einddatum: 02/05/2008;  
Vergunning procedure: VLAREM;  
Activiteiten:  
Rubriek: 19.3.2;  
Type: VLAREM;  
Risicoklasse: Klasse 2;  
Status: Vergund;  
Startdatum: 03/05/2005;  
Einddatum: 02/05/2008.  
- Beschrijving: bronbemaling  
Dossiernummer: 46021/39369/1/E/1;  
Referentienummer: 46021\_2016\_23;  
Inrichtingsnummer:  
Risicoklasse: Klasse 3;  
Beslissing eerste aanleg:  
Status: Aktename;  
Datum: 18/05/2016;

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen;

Vergunning procedure: VLAREM;

Activiteiten:

Rubriek: 53.2.2.a;

Type: VLAREM;

Risicoklasse: Klasse 3;

Status: Vergund;

Startdatum: 18/05/2016.

- Beschrijving: hoogspanningscabine;

Dossiernummer: 46021/39919/1/E/1;

Referentienummer: 46021\_2017\_15;

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3;

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename;

Datum: 10/04/2017;

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen;

Vergunning procedure: VLAREM;

Activiteiten:

Rubriek: 12.2.1;

Type: VLAREM;

Risicoklasse: Klasse 3;

Status: Vergund;

Startdatum: 10/04/2017.

- Beschrijving: bronbemaling;

Dossiernummer: 46021/40026/1/E/1;

Referentienummer: 46021\_2017\_31;

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3;

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename;

Datum: 10/04/2017;

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen;

Vergunning procedure: VLAREM;

Activiteiten:

Rubriek: 53.2.2.a;

Type: VLAREM;

Risicoklasse: Klasse 3;

Status: Vergund;

Startdatum: 10/04/2017.

Stedenbouwkundig Attest

- Gemeentelijk dossiernummer: 46021/35213/A/SN2010/214;

Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning;

Beschrijving: bouwen van het wooninbreidingsproject Antwerpsesteenweg - Lamstraat - Lindenstraat;

Referentie: 46021\_2010\_311;

Instantie beslissing: Gemeente;

Aard beslissing: Positief;  
Datum beslissing: 14/12/2010.

**MILIEU**

- Zoneringsplan:

Bestemming: Centraal gebied.

- Risicogrond:

Rubrieken:

Rubrieknummer: 41.4.3;

VLAREBO-code: Categorie C;

Startdatum: 25/01/2001;

Einddatum: 31/08/2011;

Omschrijving: textiel (vezels, garen, wol, weefsel, breiwerk, vlechtwerk, textielwaren en soortgelijke producten);

Rubrieknummer: 29.5.2.2;

VLAREBO-code: Categorie O;

Startdatum: 25/01/2001;

Einddatum: 31/08/2011;

Omschrijving: metalen;

Rubrieknummer: 17.3.3.2;

VLAREBO-code: Categorie B;

Startdatum: 25/01/2001;

Einddatum: 31/08/2011;

Omschrijving: gevaarlijke stoffen;

Rubrieknummer: 17.3.7.b.2;

VLAREBO-code: Categorie O;

Startdatum: 25/01/2001;

Einddatum: 31/08/2011;

Omschrijving: gevaarlijke stoffen;

b) Bodemdecreet

1. Het verkochte goed maakt een privaatieve kavel uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 BW.

Op het onroerend goed waarvan de privaatieve kavel deel uitmaakt, was of is een risico-inrichting gevestigd, zoals blijkt uit de inlichtingen afgeleverd door de stad Sint-Niklaas op 20 augustus 2024.

Bijgevolg is het goed een risicogrond in de zin van het Bodemdecreet.

Voor zover bekend is of was in deze privaatieve kavel geen risico-inrichting gevestigd en is of was in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor deze privaatieve kavel.

Het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek of verdere onderzoeken is naar aanleiding van deze overdracht daarom niet vereist.

2. De instrumenterende notaris legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 19 augustus 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

**"1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling: 46445 SINT-NIKLAAS 5 AFD

straat + nr.: VERVERIJSTR 33

sectie: D

nummer: 1441/00L000

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

**2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

**2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 25.08.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

**2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 07.02.2005**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Onderzoeksrapport Oriënterend Bodemonderzoek Textielfabriek Antwerpse Steenweg 25 te Sint-Niklaas (S040494.010).

AUTEUR: Amberco BVBA

**DATUM: 25.08.2005**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Textielfabriek, Antwerpse Steenweg 25 te 9100 Sint-Niklaas (K050177.010)

AUTEUR: Amberco BVBA

**DATUM: 29.05.2007**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Tissages Bruggeman (660.07.01).

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 19.08.2024.

Getekend Ann Cuyckens afdelingshoofd".

Voor zover bekend is er met betrekking tot voormelde grond geen kennis van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

De notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Dit bodemattest ligt ter inzage van de liefhebbers op het kantoor van de verkoophoudende notaris.

c) Vlaamse Codex Wonen

Voor zover bekend is er geen kennis dat het onroerend goed voorwerp van de huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Voor zover bekend is het verkochte onroerende goed thans niet opgenomen op de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen.

d) Recht van voorkoop

Voor zover bekend maakt het eigendom niet het voorwerp uit van enig voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening, en enige andere conventionele of overheidsregeling.

e) Asbestinventaris

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies waarvan het bouwjaar 2001 of recenter is.

Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

f) Overstromingsgebieden

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 24 september 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde 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 grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

g) Onroerend erfgoed

Voor zover bekend is er geen kennis van vaststelling, inventarisering of bescherming betreffende het hiervoor beschreven verkochte goed en is het niet opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

h) Erfdienstbaarheid openbaar nut

Ondergetekende instrumenterende notaris vermeldt en informeert, op basis van de informatie bekomen bij raadpleging van de website 'KLIM - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt', dat voorschreven goed niet belast is met een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut.

i) Stookolietank

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat er in het verkochte goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

j) Postinterventiedossier

De bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één zijn 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.

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat er een postinterventiedossier werd opgesteld. De instrumenterende notaris bevestigt dat dit dossier aan de koper zal worden overhandigd bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

#### Gemeenschappelijke delen

De syndicus heeft in diens schrijven van 05 november 2024 verklaard dat er een postinterventiedossier voorhanden is voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw dat beschikbaar is op eerste verzoek.

#### k) Elektrische installatie

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 08 september 2019.

Bij proces-verbaal van 19 december 2017 werd door de vereniging zonder winstoogmerk Vinçotte Certigo te 1800 Vilvoorde, Jan Olieslagerslaan 35, vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De kopende partij zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen na betaling van prijs en kosten.

#### Energieprestatiecertificaat (EPC)

Enkel volgens bekomen inlichtingen, beperkt tot hetgeen kenbaar is, blijkt dat er een geldig energieprestatiecertificaat bouw werd opgemaakt door energiedeskundige Dries De Keyser (EP16467), op 06 maart

2018 met vermelding van identificatiecode 46021-G-2013-928/EP16467/F001/D01/SD020, en energetische score 119,65 kWh/m<sup>2</sup> met E-peil E62.

Een digitale kopie van het certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve toewijzing na betaling van prijs en kosten.

1) Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden - goed gelegen in het Vlaamse Gewest

Het goed is een residentiële gebouweenheid. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw energieprestatiecertificaat moet opgemaakt worden om dit aan te tonen, indien het goed het minimale energieprestatieniveau label D nog niet heeft. De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. De koper wordt op de hoogte gebracht van de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

**Hypothecaire toestand**

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

**Overdracht van risico's - verzekeringen**

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

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

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

**Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn 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 verkoper voor het lopende jaar.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag

de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of 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 hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

### **Biedsystemen**

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

### Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden. Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat betreft de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuw plafond werd ingevoerd.

### **Gevolgen van een bod**

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### **Het sluiten van de biedingen**

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag

aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

#### Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het 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 verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### **Instelprijs en premie**

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

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

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende



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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

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

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

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

#### **Sterkmaking**

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

wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

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

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

#### **Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid**

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

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

#### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten (Vlaams Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot

en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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 vijfnestig 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 koper

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

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

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

De 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 koper.

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving,

van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### **Nalatigheidsinteressen**

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

### **Sancties**

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de

clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een 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 verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

**Machten van de lasthebber**



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

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

#### **Waarschuwing**

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

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

#### **C. DEFINITIES**

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

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, 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 verkoper en koper.

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

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

De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de 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](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

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

De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

**Bevestiging identiteit.**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

**Recht op geschriften.**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Marleen Verguts, te Sint-Niklaas.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Koningin Astridlaan 59/A, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting, hebben de verkopers onderhavige akte samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.