

VERKOOPSVOORWAARDEN BOUWGRONDEN CLEMENTWIJK²

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De nieuwe Clementwijk of Clementwijk² bevindt zich aan de noordelijke stadsrand van Sint-Niklaas en sluit in het zuiden aan bij de bestaande Clementwijk die dateert uit de jaren '70 van vorige eeuw. De realisatie van deze nieuwe wijk is het resultaat van een privaat-publieke samenwerking van 5 partners waaronder het stadsbestuur Sint-Niklaas die trekker is van het project.

De ambitie is een groene, duurzame woonwijk met een aantrekkelijke publieke ruimte te creëren die de woonkwaliteit van de wijk en zijn omgeving optimaliseert en tegelijkertijd een identiteit en herkenbaarheid geeft aan de Clementwijk in de stad Sint-Niklaas. In een eerste fase zal Clementwijk² plaats bieden aan 400 energiezuinige woningen bestemd voor verschillende bewonersgroepen en een groot natuurrijk park van 4 ha. In een tweede fase wordt de wijk verder uitgebreid tot 700 woningen en met collectieve voorzieningen zoals een school, kinderopvang en een buurtwinkel.

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle openbare verkopen van de loten bouwgrond op veld 14 in de verkaveling Clementwijk². Onder voorbehoud van de wettelijke beperkingen kan van de verkoopvoorwaarden afgeweken worden, in het proces-verbaal van toewijzing.

De stad wenst vanaf 21 augustus 2017 van start te gaan met de verkoop. Veld 14 is opgesplitst in 27 loten die bestemd zijn voor bebouwingen conform de verkavelingsvergunning d.d. 11 juni 2015. De loten zijn onderverdeeld in 5 zones voor woningen en 2 zones voor gemeenschappelijk gebruik:

- Zone bestemd voor zuid-georiënteerde woningen (lot 1 t.e.m. 7). Deze woningen hebben de ideale oriëntatie voor toepassing als passiefwoning. Deze kavels worden 1 jaar te koop aangeboden exclusief voor passiefwoningen. Deze woningen dienen hiervoor te voldoen aan de certificatievoorwaarden van PIXII, het Kennisplatform Energieneutraal Bouwen (voormalig Passiefhuis-Platform vzw). Kavels die binnen deze termijn geen kandidaat-koper hebben gevonden (datum van optieneming telt), worden opnieuw aangeboden voor laagenergiewoningen.
De gebouwen omvatten 2 bouwlagen en een ruimte onder het lessenaarsdak. Het hellend dak is naar het zuiden gericht in functie van de te plaatsen zonnepanelen. De gevels dienen afgewerkt te worden met een witte kalkbepleistering.
- Zone bestemd voor puntgevelwoningen (lot 8 t.e.m. 14). Deze gebouwen tellen maximaal 2 bouwlagen onder het zadeldak. De opbouw van de gevels gebeurt met een bruinkleurige paramentsteen.
- Zone bestemd voor groepswoningbouw (lot 15). Het gebouw telt maximaal 5 bouwlagen met plat dak. Hier dient gekozen te worden voor duurzame houtbekleding voor de buitengevel.
 - o Hoofdbestemming: wonen (maximum 13 woonegelegenheden). Deze groepswoning dient opgericht te worden volgens het concept 'levenslang wonen'. Dat wil zeggen dat deze woningen moeten voldoen aan de criteria opgesteld in de Ontwerpgids Levenslang Wonen. De woningen die aan deze criteria voldoen zijn geschikt voor de

breedst mogelijke waaier van mensen (groot, klein, jong, oud, ...). Kenmerkend voor een levenslange woning is dat ze toegankelijk, veilig en comfortabel is. Een toegankelijke woning is een woning waarin iedereen kan leven, ongeacht de leeftijd, de lichamelijke kenmerken, capaciteiten en beperkingen. Een levenslange woning is ook een veilige woning: geen ongelukken meer als gevolg van fout gedimensioneerde ruimtes en accessoires. Bovendien is een levenslange woning een comfortabele woning: omdat minder mobiele mensen meer gebonden zijn aan hun woning, stellen zij vaak hogere eisen aan comfort.

- Nevenbestemming: restaurant, café, (géén hotel), detailhandel, diensten, vrije beroepen, kantoorfunctie. Nevenbestemmingen worden enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping.
- Zone bestemd voor ruime parkwoningen (lot 16 t.e.m. 19). In dit woontype gaat de aandacht naar een groter woonvolume. Deze woningen kunnen eventueel opgesplitst worden als zorgwoningen.
Deze gebouwen tellen maximaal 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen zijn 12 meter diep en grenzen vooraan aan het park. De buitengevels dienen afgewerkt te worden met een rode baksteen.
- Zone bestemd voor compacte parkwoningen (lot 20 t.e.m. 24). De woningen tellen maximaal 3 bouwlagen met een plat dak. De gebouwen zijn 10 meter diep. De buitengevel wordt met een rode baksteen afgewerkt. Deze woningen hebben achteraan de tuin een eigen carport.
- Collectieve groenzone (lot 25 en 26): deze ligt centraal op het veld, en kan van alle wooneenheden worden bereikt via de aangelegde paden. Het onderhoud dient gemeenschappelijk door alle eigenaars te worden voldaan.
- Collectieve parkeerzone (lot 27): deze zone heeft zijn oprit langs het Helsinkiplein. Deze collectieve parking wordt verhard met waterdoorlatende betonstraatstenen. Er worden 31 parkeerplaatsen in de parkeerzone aangeduid, waarvan 2 voor mindervaliden. De eigenaars van de loten 20 t.e.m. 24 gebruiken dezelfde oprit tot hun carport.

In totaal zijn er dus 36 wooneenheden voorzien: 23 bouwlotten zijn bestemd voor particuliere bouwers (private woningbouw) en 1 lot is bestemd voor groepswoningbouw (maximum 13 wooneenheden). De kavels bestemd voor private woningbouw variëren tussen 140 m² en 300 m² (halfopen en gesloten bebouwing).

Definities

Artikel 2. Voor de toepassing van deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

“verkoper”: Stad Sint-Niklaas;

“de optienemer”: degene die voorafgaand aan de openbare verkoop een schriftelijk prijsaanbod indient.

“bieder”: hij of zij die een bod of een hoger bod uitbrengt;

“koper”: hij of zij die als koper wordt aanvaard door de verkoper;

“het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt”: bij het afsluiten van het proces-verbaal van toewijzing door de notaris;

“notaris”, indien meerdere notarissen samen met de verkoop belast zijn: de notaris die de minuut houdt;

“verkoopvoorwaarden”: alle bepalingen opgenomen in deze algemene voorwaarden, in bijzondere voorwaarden of in een proces-verbaal van toewijzing;

“wet”: de wet, het decreet, de ordonnantie of alle andere reglementaire beschikkingen.

Toetreding

Artikel 3. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De koper, de optienemer, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 4. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, ten voordele van de laatste en hoogsteieder die wordt aanvaard door de verkoper. Zij geschiedt in één enkele zitting, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik. De toewijzing zal maar volmaakt zijn nadat zij door de verkoophoudende notaris zal zijn uitgesproken en mits de vereiste administratieve goedkeuring.

Artikel 5. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Politie van de verkoop

Artikel 6. De notaris leidt de verkoop. Hij heeft politierecht in de verkoopzaal. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) voor ieder bod een minimum bepalen;
 - b) de verkoop opschorten;
 - c) goederen uit de verkoop nemen;
 - d) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
 - e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- Hij beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 7.

Voorafgaandelijk aan de openbare verkoop:

De kandidaat-koper/bouwheer dient bij de stad (dienst patrimonium en landbouw) een prijsaanbod (optie) in te dienen op basis van een formulier te verkrijgen op voornoemde dienst.

Het minimumbod bedraagt:

	m ²	prijs/ appartement (lot 15) of prijs/m ² (overige loten)	tussen- totaal	aandeel gemeenschappelijk groen en oprit (zie artikel 38)	Aandeel exclusief gebruik parkeerplaats (zie artikel 38)	minimumbod
Lot 1	276,63	275	76.073,25	10.316,85	5.500	91.890,10
Lot 2	166,51	275	45.790,25	10.316,85	5.500	61.607,10
Lot 3	160,16	275	44.044	10.316,85	5.500	59.860,85
Lot 4	153,80	275	42.295	10.316,85	5.500	58.111,85
Lot 5	175,20	275	48.180	10.316,85	5.500	63.996,85
Lot 6	168,85	275	46.433,75	10.316,85	5.500	62.250,60
Lot 7	297,44	275	81.796	10.316,85	5.500	97.612,85

Lot 8	216	275	59.400	10.316,85	5.500	75.216,85
Lot 9	144	275	39.600	10.316,85	5.500	55.416,85
Lot 10	144	275	39.600	10.316,85	5.500	55.416,85
Lot 11	144	275	39.600	10.316,85	5.500	55.416,85
Lot 12	144	275	39.600	10.316,85	5.500	55.416,85
Lot 13	144	275	39.600	10.316,85	5.500	55.416,85
Lot 14	268,54	275	73.848,50	10.316,85	5.500	89.665,35
Lot 15	823,92	13 app. x 30.000	390.000	134.119,05 (13 x 10.316,85)	71.500 (13 x 5.500)	595.619,05
Lot 16	168	260	43.680	10.316,85	5.500	59.496,85
Lot 17	168	260	43.680	10.316,85	5.500	59.496,85
Lot 18	168	260	43.680	10.316,85	5.500	59.496,85
Lot 19	168	260	43.680	10.316,85	5.500	59.496,85
Lot 20	140	250	35.000	10.316,85	/	45.316,85
Lot 21	140	250	35.000	10.316,85	/	45.316,85
Lot 22	140	250	35.000	10.316,85	/	45.316,85
Lot 23	140	250	35.000	10.316,85	/	45.316,85
Lot 24	217	250	54.250	10.316,85	/	64.566,85

Op basis van de optieneming wordt een openbare verkoop georganiseerd waarbij het bedrag van de optieneming gebruikt wordt als instelprijs.

De openbare verkoop:

De optienemer wordt op deze openbare verkoop uitgenodigd.

De in optie genomen loten kunnen tijdens de openbare verkoping enkel opgeroepen worden door personen die ook voldoen aan alle voorwaarden opgenomen in onderhavige verkoopsvoorwaarden.

Alle bedingen en voorwaarden zijn slechts van toepassing voor zover er in het verslagschrift van toewijzing niet van afgeweken wordt. Zij zullen echter geenszins mogen aangezien worden als stijlclausules, maar zijn integendeel de voorwaarden zonder dewelke de verkoping niet zou geschieden.

Door de eenvoudige daad der bieding verbinden de bidders zichzelf, alsmede de personen met wie zij zouden optreden, tot onderwerping aan deze voorwaarden en bedingen.

De verkoping geschiedt in één zitdag bij opbod in euro's, en de toewijzing zal maar volmaakt zijn nadat zij door de verkoophoudende notaris zal zijn uitgesproken en mits de vereiste administratieve goedkeuring.

Het goed wordt toegewezen aan de hoogste bidder aanwezig.

Wijze van biedingen:

De biedingen kunnen, enkel op fysieke wijze worden gedaan. Fysieke biedingen zijn biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Minimumbod

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Inkomensgrenzen

Artikel 8. Enkel natuurlijke personen komen in aanmerking voor de aankoop van een bouwlot (behoudens voor lot 15 van de verkaveling).

Gedurende de eerste 6 maanden zijn alle loten (behoudens lot 15) voorbehouden voor personen die voldoen aan inkomensgrenzen die betrekking hebben op het gezamenlijk belastbaar netto-inkomen van de optienemers of bieders van het aanslagjaar 1 jaar voor de datum der optieneming (= inkomsten van 2 jaar voor het jaar van optieneming).

Het inkomen van de kandidaat-kopers mag niet hoger zijn dan:

- 45.000 EUR voor een alleenstaande;
- 77.000 EUR voor een gezin.

Deze maximumbedragen zijn te verhogen met 3.779 EUR per persoon ten laste.

Vanaf 21 februari 2018 zijn er geen inkomensgrenzen meer van toepassing.

Eigendomsvoorwaarde

Artikel 9. Gedurende de eerste 6 maanden van de tekoopstelling (datum van optieneming telt) kunnen (behoudens op lot 15 van de verkaveling) enkel kandidaat-kopers een lot aankopen die alleen of gezamenlijk geen zakelijk recht hebben (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting. Binnen deze termijn mogen de kandidaat-kopers ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin zij een woning of een bouwgrond hebben ingebracht. Op de in deze periode in optie genomen loten kan tijdens de openbare verkoping enkel geboden worden door personen die eveneens geen eigendom hebben en ook voldoen aan bovenvermelde inkomensgrenzen.

Uitzonderingen (gedurende deze eerste 6 maanden):

- kandidaat-kopers en bieders die een eigendom voor huisvesting in het bezit hebben, doch zich ertoe engageren deze ten laatste 6 maanden na het betrekken van de nieuwbouwwoning te verkopen en de stad binnen deze termijn hier een bewijs van te bezorgen.
- kandidaat-kopers en bieders wiens eigendom in een onteigeningszone ligt;
- kandidaat-kopers en bieders wiens woning (die ze zelf bewonen) ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard (of geadviseerd). Deze dient dan verkocht te worden binnen het jaar na het betrekken van de nieuwbouwwoning.

Bindende kracht van de biedingen

Artikel 10. Elke bidder blijft door zijn bod tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt of het goed wordt ingehouden.

Afsluiting van de biedingen

Artikel 11. De afsluiting van de biedingen die ertoe leidt dat de goederen ofwel uit de verkoop worden teruggetrokken, ofwel worden toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, vindt plaats op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Instelpremie

Artikel 12. De verkoop geschiedt zonder instelpremie.

Hypothecaire toestand

Artikel 13. De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Beschrijving – Staat – Gebreken – Grenzen – Oppervlakte – Gemeenheden (gemeenschappelijke muren) – Erfdienstbaarheden – Schade aan de grond of ondergrond – Vorderingen tot vrijwaring

Artikel 14 (Beschrijving).

De beschrijving van de te koop gestelde goederen 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.

Artikel 15 (Staat van de verkochte goederen – Gebreken).

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Artikel 16 (Grenzen – Oppervlakte).

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de te koop gestelde goederen 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.

Artikel 17 (Gemeenheden).

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden. De kopers zullen van de stad de betaling niet kunnen eisen van de gemeenschap van muren te bouwen langs de kant van de door haar nog niet verkochte goederen, maar zij zullen hun verhaal kunnen nemen tegen de toekomstige kopers van die goederen overeenkomstig artikel 661 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien zij gebruik maken van de aan de stad toebehorende muren, moeten zij de gemeenschap ervan betalen aan de stad.

Artikel 18 (Erfdienstbaarheden).

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn, ook al zijn ze niet bekend.

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

Mogelijks liggen er nutsleidingen ter hoogte van de rooilijn op het privaat domein. De eigenaar mag deze niet beschadigen.

In het voordeel van lot 15 wordt over lot 25 een erfdienstbaarheid van bovenbouw toegestaan, zoals uiteengezet in de verkavelingsakte waaraan deze bijlage zal gehecht worden.

Artikel 19 (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 afstand wordt gedaan van de schadevergoeding waarop hij dienaangaande aanspraak kan maken of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bijzondere vermeldingen die in de verkoopvoorwaarden opgenomen zouden kunnen zijn.

Stedenbouw (Ruimtelijke ordening) – Milieu – Huisvesting – Bodemverontreiniging

Artikel 20. De voorschriften of administratieve richtlijnen inzake stedenbouw, milieu, huisvesting, bodemverontreiniging, alsook alle bijhorende wettelijke bepalingen dienen door de koper gerespecteerd te worden.

Eigendomsoverdracht

Artikel 21. De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en de vereiste administratieve goedkeuring werd bekomen.

Overdracht van risico's

Artikel 22. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 23. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende 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.

Sterkmaking

Artikel 24. 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.

Borg

Artikel 25. 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 26. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 BW).

Koopsom - kosten

Kosten – wijze van betaling - betalingstermijnen

Artikel 27. De koper/bouwheer zal gehouden zijn, binnen de maand na de eindelijke toewijzing, ten kantore van de werkende notaris, aan en op kwijtschrift van de financieel beheerder van de stad Sint-Niklaas (Bart FOUBERT), in de gangbare geldspeciën, de koopsom te betalen. Tevens zullen zij gehouden zijn binnen de termijn van 30 dagen na toewijs de borg en alle aanklevende kosten te betalen.

Zolang de koopprijs, borgstelling, onkosten en andere aankleven niet volledig gekweten zijn is het aan de kopers, op straffe van onmiddellijke eisbaarheid van het nog verschuldigd bedrag, ten strengste verboden zonder schriftelijke en uitdrukkelijke toelating van de stad enige verandering aan de verkochte goederen aan te brengen.

Eventuele opschortende voorwaarden waaronder de toewijzing plaatsvindt schorsen deze termijn van betaling niet, behoudens afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Deze betaling is bevrijdend.

De betaling kan slechts gebeuren per overschrijving of bankcheque. De betaling met een cheque is slechts bevrijdend tot beloop van de geïnde sommen, vanaf de dag van inning en voor zover de cheque gedekt is.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren hoe hij de verkoopprijs zal betalen.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 28. De kosten, rechten en erelonen met betrekking tot de (organisatie van) openbare verkoping zijn integraal ten laste van de koper die hiertoe binnen de vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, op hogerbepaalde wijze op kantoor van de notaris een provisie betaalt die op forfaitaire wijze berekend en bepaald wordt op basis van een degressief percentage op de prijs en de lasten - daarin begrepen de kwijtingkosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Deze provisie bedraagt :

- negenentwintig procent (29,00 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- vijfentwintig komma vijftig procent (25,50%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- tweeëntwintig procent (22,00%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- eenentwintig procent (21,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- negentien komma vijftig procent (19,50%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- negentien procent (19,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- achttien komma vijftig procent (18,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- achttien komma vijfentwintig procent (18,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- zeventien komma vijfentwintig procent (17,25%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- vijftien komma vijftig procent (15,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend

euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- dertien komma vijftientig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijftientig procent (12,25%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf procent (12,00%), 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 negenentwintig procent (29,00%).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of ander verminderd recht, meeneembaarheid, abbatement, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten dienen extra te worden gedragen door de koper: metingskosten (ongeveer 850 EUR/lot voor eengezinswoning, ongeveer 3.250 EUR (= 250 EUR/wooneenheid) voor lot 15), een aandeel in de kosten van de verkavelingsakte, kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait zal later aan de koper aangerekend worden.

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

Schuldvergelijking

Artikel 29 De koper mag 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, behalve 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.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 30. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden, en bij ontstentenis hiervan geldt de wettelijke

rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Belastingen

Artikel 31. De koper/bouwheer zal vanaf het verlijden van het proces-verbaal van toewijs alle belastingen en/of taksen dragen die op het gekochte eigendom rusten of in de toekomst op het perceel grond en de nog op te richten gebouwen zullen geheven worden. De koper/bouwheer zal de nodige maatregelen nemen om deze belastingen rechtstreeks op zijn naam te laten inkohieren. Als de inkohiering echter nog op naam van de stad zou gebeuren zal de koper/bouwheer de belasting terugbetalen aan de stad op het eerste verzoek.

Bijzondere verplichtingen in hoofde van de toewijzing

Waarborgen

Artikel 32. Tot waarborg van de uitvoering van het project zal de koper/bouwheer een borgsom storten ten voordele van de stad ten bedrage van tien procent (10 %) van de koopsom binnen de 30 dagen na toewijs. De totale borgsom zal worden vrijgegeven één jaar na de ingebruikname van het nieuwe project en mits volledig voldaan aan alle voorwaarden gesteld in de artikels 8, 9, 34, 35, 36 en 37.

Genot – Gebruik

Artikel 33. De koper zal het genot en het vrij gebruik bekomen vanaf de betaling van de koopprijs, de borg, de onkosten en alle andere lasten en aankleven van de verkoping. 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.

Bouwverplichting – realisatie van het project

Artikel 34. De koper/bouwheer verbindt er zich toe voor eigen rekening en verantwoordelijkheid op het lot bouwgrond een nieuwbouwwoning te realiseren conform de verkavelingsvergunning van 11 juni 2015.

De kopers zijn verplicht een ééngezinswoning (zie ook art. 4 stedenbouwkundige randvoorwaarden) op te richten, behalve op lot 15.

Lot 15 is bestemd voor groepswooningbouw met als hoofdbestemming maximum 13 woonegelegenheden die opgericht dienen te worden volgens het concept 'levenslang wonen'. Dat wil zeggen dat deze woningen voldoen aan de criteria opgesteld in de Ontwerpgids Levenslang Wonen. De woningen die aan deze criteria voldoen zijn geschikt voor de breedst mogelijke waaier van mensen (groot, klein, jong, oud,...). Deze woningen zijn levenslange woningen, wat ze onderscheidt van de niet-levensbestendige woningen. Kenmerkend voor een levenslange woning is dat ze toegankelijk, veilig en comfortabel is. Een toegankelijke woning is een woning waarin iedereen kan leven, ongeacht de leeftijd, de lichamelijke kenmerken, capaciteiten en beperkingen. Een levenslange woning is ook een veilige woning: geen ongelukken meer als gevolg van fout gedimensioneerde ruimtes en accessoires. Bovendien is een levenslange woning een comfortabele woning: omdat minder mobiele mensen meer gebonden zijn aan hun woning, stellen zij vaak hogere eisen aan comfort. Daarnaast zijn op de gelijkvloerse verdieping de volgende nevenbestemmingen toegestaan: restaurant, café, (géén hotel), detailhandel, diensten, vrije beroepen, kantoorfunctie.

De koper/bouwheer verbindt er zich toe om de bouwaanvraag voor de realisatie van de nieuwbouwwoning in te dienen conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften binnen uiterlijk 12 maanden na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Deze termijn kan eventueel op een voorafgaandelijke gemotiveerde vraag van de koper/bouwheer door het college van burgemeester en schepenen verlengd worden.

De start van de nieuwbouw dient aan te vangen binnen de 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Het totale project dient gerealiseerd te zijn binnen de 5 jaar, te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijs.

Op voorafgaandelijk gemotiveerde aanvraag van de koper/bouwheer kan eventueel het schepencollege deze termijn verlengen.

Aanvullend dienen uiteraard ook de termijnen gerespecteerd te worden die opgelegd worden in de stedenbouwkundige vergunning.

Speciale voorwaarden inzake energievereisten van de woningen

Artikel 35:

1) zuid-georiënteerde woningen (lot 1 t.e.m. 7): passiefwoningen

De woningen voldoen aan de passiefhuisstandaard, te staven door een certificaat (kwaliteitslabel) afgeleverd door PIXII, het Kennisplatform Energieneutraal Bouwen (voormalig Passiefhuis-Platform vzw).

Dit houdt in dat:

- de netto energiebehoefte voor ruimteverwarming maximaal 15 kWh/m²/jaar bedraagt;
- de netto energiebehoefte voor koeling maximaal 15 kWh/m²/jaar bedraagt;
- de luchtdichtheid van de woning (n50-waarde) kleiner of gelijk is aan 0,6/h;
- de kans op temperatuuroverschrijdingen boven 25°C maximaal 5% bedraagt;
- het hernieuwbaar primair energieverbruik maximaal 70 kWh/m²/jaar bedraagt.

Ter controle van deze verplichting dient de koper:

- het voorlopig EPB-verslag, opgemaakt door een geregistreerd EPB-verslaggever, over te maken aan het stadsbestuur bij de bouwaanvraag.
Indien het voorlopige EPB-verslag hogere waarden aantoont dan deze opgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden van dit lastenboek, zal de koper/bouwheer de bouwwerken niet mogen starten, dit tot op het ogenblik dat het EPB-verslag conform de vooropgestelde norm aan de stad wordt voorgelegd.
- Tevens dient de koper/bouwheer het definitief EPB-verslag (eveneens opgemaakt door een geregistreerd EPB-verslaggever), binnen een termijn van één jaar na de ingebruikname, over te maken aan het stadsbestuur.
- De uiteindelijke staving dat de woning voldoet aan de passiefhuisstandaard gebeurt door het overmaken aan het stadsbestuur van het passiefhuiscertificaat (kwaliteitslabel), binnen een termijn van 18 maand na de ingebruikname.
Indien het definitief EPB-verslag alsook het passiefhuiscertificaat (kwaliteitslabel) niet kunnen voorgelegd worden binnen de vereiste termijn kan dit aanleiding geven tot inhouding van de waarborg.

2) Overige: laagenergiewoningen

- a) De individuele woningen (lot 8 t.e.m. lot 24, exclusief lot 15 – groepswoningbouw) voldoen aan de volgende energievoorwaarden:
- Een peil van globale warmte-isolatie van maximaal K30
(berekend volgens de norm NBN B 62-301 en gedefinieerd in het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet);
 - Een peil van primair energieverbruik dat minimaal voldoet aan het geldende E-peil op het moment van de bouwaanvraag
(berekend volgens de EPB methode, zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, en gedefinieerd in het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet);
 - Een netto-energiebehoefte voor ruimteverwarming van maximaal 70 kWh/m².
- b) De wooneenheden als onderdeel van de groepswoningbouw (lot 15) voldoen aan volgende energievoorwaarden:
- De groepswoning, waarvan de wooneenheid deel uitmaakt, heeft een peil van globale warmte-isolatie van maximaal K30
(berekend volgens de norm NBN B 62-301 en gedefinieerd in het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet te respecteren).
 - Het peil van primair energieverbruik van de individuele wooneenheid voldoet minimaal aan het geldende E-peil op het moment van de bouwaanvraag
(berekend volgens de EPB methode, zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, en gedefinieerd in het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet).
 - De netto-energiebehoefte voor ruimteverwarming van de individuele wooneenheden is maximaal 70 kWh/m².

Ter controle van bovenstaande verplichtingen dient de koper:

- Het voorlopige EPB-verslag van de wooneenheid, opgemaakt door een geregistreerd EPB-verslaggever, over te maken aan het stadsbestuur bij de bouwaanvraag.
Indien het voorlopige EPB-verslag hogere waarden aantoonde dan deze opgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden van dit lastenboek, zal de koper/bouwheer de bouwwerken niet mogen starten, dit tot op het ogenblik dat het EPB-verslag conform de vooropgestelde norm aan de stad wordt voorgelegd.

- Tevens dient de koper/bouwheer het definitief EPB-verslag (eveneens opgemaakt door een geregistreerd EPB-verslaggever), binnen een termijn van één jaar na de ingebruikname, over te maken aan het stadsbestuur.
Indien het definitief EPB-verslag voor de opgeleverde woningen hogere waarden aantoonst dan deze opgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden van deze overeenkomst, kan dit aanleiding geven tot inhouding van de waarborg.

Vervreemdingsverbod- bewoningsplicht

Artikel 36. De koper/bouwheer mag de aangekochte eigendom (met uitzondering van lot 15) noch geheel, noch gedeeltelijk verkopen, gedurende de eerste 10 jaar van bewoning, tenzij mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van het schepencollege. Indien de koper hiervan afwijkt zonder toelating van de stad, dan kan de stad een sanctie opleggen die 10 % bedraagt van de prijs die de koper aan de stad heeft betaald voor de aankoop van het lot.

Bovendien zijn deze kopers gehouden, binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, de woning zelf en persoonlijk te bewonen en dit voor een termijn van ten minste tien opeenvolgende jaren. Van deze voorwaarde kan worden afgeweken, doch enkel op gemotiveerd verzoek van de koper en met instemming van het college van burgemeester en schepenen. Indien de koper hiervan afwijkt door de woning te verhuren zonder toelating van de stad, dan kan de stad een sanctie opleggen ten bedrage van 3 maanden huur per begonnen jaar dat de koper in overtreding is, met een minimum van 3 maanden huur.

Dit vervreemdingsverbod en de woonstverplichting zijn niet van toepassing op lot 15.

Brievenbus

Artikel 37. De eigenaars van de loten 1 t.e.m. 14 en 16 t.e.m. 24 zijn verplicht de brievenbus te installeren die voorzien is door de stad.

Collectieve delen: gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak

Artikel 38. Behalve de volledig private loten, worden ook loten opgenomen in de verkaveling die zullen worden aangelegd door de stad en collectief zullen worden aangekocht door de nieuwe eigenaars van de loten 1 t.e.m. 24 en waarbij de ruimte een mandelig karakter krijgt: loten 25, 26 en 27. Deze collectieve zones worden bestemd om exclusief te worden verbonden in gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak aan de omliggende loten bestemd voor woningbouw en groepswooningbouw, in verhouding van het aantal wooneenheden dat op gemelde loten zal worden opgericht, zoals uiteengezet in de verkavelingsakte waaraan deze bijlage zal gehecht worden. Een kangoeroewoning wordt aanzien als een eengezinswoning. Tengevolge van de creatie van de gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak zijn de voormelde gemene delen onafscheidelijk verbonden aan voornoemde loten 1 tot en met 24.

Sancties

Artikel 39. De stad heeft het recht de verkoping te verbreken en te doen vernietigen of te doen uitvoeren door alle middelen van recht:

- indien de koper/bouwheer of zijn rechtsopvolger nalaat, de koopsom vermeerderd met alle kosten van de openbare verkoop en andere bijkomende kosten en aankleven te betalen;
- indien de koper/bouwheer of zijn rechtsopvolger in gebreke blijft te voldoen aan één van de voorwaarden van de verkoping;

- ingeval van ontbinding of liquidatie van de koper/bouwheer (enkel voor wat betreft lot 15) of indien de koper/bouwheer in staat van faillissement zou worden verklaard of een gerechtelijk akkoord zou aanvragen.

In ieder geval zullen de kosten die nodig zijn om deze verbreking, vernietiging of tenuitvoerlegging te bekomen, ten laste zijn en blijven van de in gebreke gebleven koper/bouwheer of zijn rechtsopvolger.

Artikel 40. Rouwkoop:

Indien de koper/bouwheer of zijn rechtsopvolger in gebreke blijft te voldoen aan één van de voorwaarden van de verkoping, zal de stad, indien zij dit zou verkiezen, het recht hebben tot herverkoping bij rouwkoop.

In dit geval zal zij de in gebreke gebleven koper/bouwheer of zijn rechtsopvolger een aanmaning zenden waarin zij haar voornemen bekendmaakt van deze bepaling gebruik te maken bij gebrek aan voldoening binnen de tien dagen. In zelfde aanmaning zal de in gebreke gebleven koper/bouwheer opgeroepen worden om op deze herverkoping aanwezig te zijn als hij binnen de tien dagen niet aan zijn verplichtingen voldoet. De herverkoping zal alsdan plaatshebben op de dag, uur en plaats die de stad zal goedvinden, voor het ambt van de instrumenterende ambtenaar, onder de voorwaarden, lasten en bedingen vervat in onderhavig lastenboek en op kosten, last en gevaar van de in gebreke gebleven personen, dit alles zo in hun tegenwoordigheid als in hun afwezigheid.

De in gebreke gebleven koper/bouwheer mag in geen geval voordeel trekken uit deze herverkoping en het overschot, indien er een zou zijn, zal toekomen aan de stad, de mingelding moet onmiddellijk bijgestort worden door de in gebreke gebleven koper/bouwheer of zal te zijnen laste verhaald worden door alle middelen van recht.

De volledige onkosten blijven alleszins verworven en zullen in geen geval terugbetaald worden.

De stad behoudt zich het recht voor de in gebreke gebleven koper/bouwheer te vervolgen in al zijn verplichtingen en zij zal, zonder nadeel van haar andere rechten, wat betreft de persoonlijke en roerende vorderingen, het recht hebben de toegewezen onroerende goederen te doen verkopen overeenkomstig en ingevolge artikel 1560 en volgende van het gerechtelijk wetboek.

De in gebreke gebleven koper/bouwheer en al wie met hem verbonden is, zal in ieder geval alle onkosten, gerechtskosten, intresten en schadevergoedingen moeten dragen en betalen die spruiten uit de toepassing van dit artikel.

Artikel 41. Recht van wederinkoop:

Gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het proces-verbaal van toewijs, heeft de stad Sint-Niklaas, op grond van de artikelen 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, het recht het vervreemde goed terug in haar patrimonium op te nemen bij toepassing van het beding van wederinkoop, waardoor de verkoop ab initio vernietigd wordt en het bedoelde goed geacht wordt nooit het patrimonium van de stad Sint-Niklaas te hebben verlaten.

De stad Sint-Niklaas verbindt er zich toe slechts gebruik te maken van haar contractueel bedongen recht van wederinkoop indien zou blijken dat de kopers de termijnen in artikel 34 niet respecteren.

Alle daaruit voortvloeiende kosten zijn ten laste van de verkoopster.

Artikel 42. Enkel de rechtbanken van het arrondissement Dendermonde zullen alle geschillen betreffende de bepalingen van dit lastenboek en het proces-verbaal van toewijzing behandelen.

Machten van de lasthebber

Artikel 43. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomen partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben:

- de zittingen bijwonen, 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 rechtsoverdracht en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzetaantekeningen, de hypotheekbewaarder 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 44. 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.