

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG  
OP ACHTTIEN FEBRUARI

Ga ik, meester **Sophie VAN dER BIEST**, notaris te Dendermonde, in aanwezigheid van meester **Annelien D'HOLLANDER**, notaris-plaatsvervanger, aangesteld bij beschikking van de Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 15 oktober 2024, vervangende meester François DE CLIPPEL, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna samen genoemd “de verzoeker” of “de verkoper”.

## VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en);
- E. Diverse verklaringen.

### A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

#### **Beschrijving van het goed**

##### GEMEENTE LEBBEKE (1<sup>e</sup> afdeling)

Een onroerend geheel volgens kadaster bestaande uit huis, garage, grond, tuin en tuin, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Lebbeke, Brusselsesteenweg 102-104 en “Brusselsestwg”, volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend sectie B, nummer 331/N3 P0000 (huis) met een oppervlakte van achtennegentig vierkante meter (98 m<sup>2</sup>), nummer 340/C2 P0000 (garage) met een oppervlakte van honderdvierenzeventig vierkante meter (174 m<sup>2</sup>), nummer 1331/C P0000 (grond) met een oppervlakte van vijftientig vierkante meter (25 m<sup>2</sup>), nummer 1331/A P0000 (tuin) met een oppervlakte van tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>) en nummer 1331/B P0000 (tuin) met een oppervlakte van honderd drieënzeventig vierkante meter (173 m<sup>2</sup>).

Hierna genoemd “het goed”.

*Ondergetekende notaris merkt op dat er volgens het kadastraal plan tussen de percelen met nummers 1331/B P0000 en 1331/C P0000 een bouwvrije strook loopt van ongeveer 1,5 meter breedte. Ter plaatse is dit echter niet zichtbaar. De bedding wordt geacht eigendom te zijn van de overheid en heeft de*

*breedte volgens de oude atlas der waterlopen. De koper zal hiervan zijn eigen zaak dienen te maken in overleg met de gemeente Lebbeke, ter vrijwaring van de verkoper.*

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

Enkel het onroerend goed wordt verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De eventuele 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

(...)

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

Het kantoor van Sophie VAN dER BIEST & Eline LANCKMAN, geassocieerde notarissen is telefonisch bereikbaar elke werkdag van 09.00u tot 12.00u en van 13.30u tot 17.00u, behalve op dinsdagvoormiddag en vrijdagmiddag.

Contact via [info@notarissenvdbl.be](mailto:info@notarissenvdbl.be).

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **honderd vijfenveertig duizend euro (145.000,00 €)**.

#### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 €).

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

#### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 22 april 2025 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 30 april 2025 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, door partijen ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 5 mei 2025 om 17 uur.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden in de periode vanaf maandag 7 april 2025 tot en met zaterdag 26 april 2025.

De bezoeken vinden plaats op woensdag van 13u tot 17u en op zaterdag van 9u tot 12u, zonder voorafgaandelijke afspraak.

#### **Publiciteit**

De verkoop zal bekendgemaakt worden:

- in het Notarisblad Oost-Vlaanderen;
- via aankondiging met beschrijving en foto's op volgende websites: [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.notaris.be](http://www.notaris.be), [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be), en [www.notarisblad.be](http://www.notarisblad.be);
- affiche in het kantoor van ondergetekende notaris;
- het plaatsen van een 'te koop'-bord aan het goed.

### **Overdracht van eigendom**

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

### **Genot – Gebruik**

De verkoper verklaart dat het goed niet is verhuurd.

De koper zal het genot van het goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het 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.

### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper zal het goed als eigenaar blijven verzekeren tegen brand en aanverwante risico's tot en met de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

### **Hypothecaire toestand**

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

### **Zakelijke zekerheden op roerende goederen**

De notaris informeert over de wetgeving met betrekking tot zakelijke zekerheden op roerende goederen.

Deze wetgeving laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door een schuldeiser worden opgeëist in het kader van een volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart:

- dat hij alle leveranciers die werken hebben uitgevoerd aan het goed volledig heeft betaald, en
- dat er in of op het goed geen goederen aanwezig zijn die belast zijn met een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud.

## **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de koper - berekend van dag tot dag - gedragen en betaald vanaf de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Belastingen op onbebouwde percelen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

## **Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, 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 eigendom 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.

## **Vorderingen tot vrijwaring**

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

## **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het eigendom worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het één 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.

## **Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor erfdienstbaarheden die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het goed en geen kennis te hebben van zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van:

**- voor wat betreft de percelen met nummers 1331/A P0000 en 1331/B P0000:**

De verkoper verwijst naar de akte verleden voor meester Jozef VAN ELSLANDE, notaris te Alseberg (Beersel), houder der minuut, met tussenkomst van meester Luc EEMAN, notaris te Lebbeke, op 16 februari 2007, overgeschreven op het 1<sup>ste</sup> hypotheekkantoor te Dendermonde, onder formaliteitsnummer 054-T-01/03/2007-02964.

Voormelde akte maakt melding van de volgende bedingen die hierna letterlijk worden overgenomen en voor zover nog van toepassing:

*“De verkoper verklaart dat voormelde schenkingsakte verleden voor ondergetekende notaris Luc Eeman, te Lebbeke, op twaalf oktober tweeduizend en vijf, letterlijk meldt wat volgt:*

*‘Hogergemelde akte schenking verleden voor notaris Achille Eeman te Lebbeke op zesentwintig oktober negentienhonderd negentwintig, vermeldt het volgende :*

*“ERFDIENSTBAARHEDEN:*

*Op hoger aangehaald proces verbaal van afpaling staan volgende erfdienstbaarheden vermeld die moeten geëerbiedigd worden:*

*Lot A geeft aan lot B een uitweg van een meter op de minst schadelijke plaats, om water te halen aan de pompput.*

*Lot A geeft aan lot B een losweg van een meter voor de hof.*

*Lot B moet altijd de losweg vrij laten voor lot A op de breedte op plan aangeduid.*

*En ook nog: Muur AB moet op gemeene kosten opgebouwd worden en ieder moet de zolder gebruiken langs zijne zijde.”*

*De vermeldingen worden alhier gegeven ten titel van inlichting zonder enige nadelige bekentenis.*

*De begiftigde wordt volledig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de schenkster dienaangaande.’*

*Zoals voormelde erfdienstbaarheden staan vermeld en aangeduid zijn op voormeld aangehecht plan.”*

**- voor wat betreft de percelen met nummers 331/N3 P0000 en 340/C2 P0000:**

De verkoper verwijst naar de akte verleden voor meester Luc EEMAN, destijds te Lebbeke, op 16 oktober 1984, overgeschreven, welke melding maakt van wat volgt, hierna letterlijk overgenomen:

*“Dit goed behoorde de verkoopster toe blijkens akte aankoop verleden voor notaris Achille Eeman te Lebbeke op vier maart negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Dendermonde op negen april negentienhonderd achtenveertig, boek 540 nummer 27.*

*Deze akte vermeldt letterlijk het volgende:*

*"BIJZONDERE BEDINGEN*

*1) Betrekkelijk de muren: de muren aangeduid op het plan, onder AB, HC EF en LM zijn gemeen tussen de aanpalenden; deze onder A'C is eigen aan lot I deze onder DE is eigen aan*

*lot II, deze onder LK is eigen aan lot III, en deze onder JK is eigen aan De Saedeleir Frans.*

*2/ Betrekkelijk het putwater: de Put ligt op lot II en is eigen aan lot II de twee andere loten moeten op eigen kosten voorzien in eigen put binnen de zes maanden.*

*3/ Elk lot moet zijn dak en afvalwaters afleiden op zijn eigen erf, naar de straatriolen, bestaande riolen verdwijnen dus binnen de zes maanden, te rekenen van heden.*

*4/ De muur HG moet door de aanpalende eigenaars op gemene kosten dezer, tot in den nok opgetrokken worden. "*

*Ter verduidelijking wordt er alhier vermeld dat lot III het bij deze verkochte woonhuis is.*

*Deze vermeldingen worden alhier gegeven ten titel van inlichting, zonder enige nadelige bekenenis.*

*De kopers worden door het feit zelf van hun aankoop volledig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoopster dienaangaande."*

De verkoper verwijst eveneens naar de akte afstand verleden voor meester Luc EEMAN, notaris te Lebbeke, op 13 september 1984, overgeschreven, welke melding maakt van wat volgt, hierna letterlijk overgenomen:

**"ERFDIENSTBAARHEID**

*Hogergemelde akte aankoop de dato zevenentwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig vermeldt letterlijk het volgende:*

*"2/Het verkochte goed gaat over in den staat, gelegenheid, omvang en natuur, waarin het zich thans bevindt, met al zijne voor en nadeelige, zicht en onzichtbare, heerschende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden, onder andere deze uitdrukkelijk vermeld in het proces verbaal van afpaling " geboekt te Dendermonde den 24 juli 1934, een blad, geen verzending, deel 6 blad 43 vak 16" welke aan deze zal gehecht blijven en betreffende 1) uitweg voor de pompput en losweg van een meter voor den hof in voordeel van den naastliggende eigendom 2/ losweg van vier meters toegestaan langsover dezen naastliggende eigendom, in voordeel van den bij dezer verkochten eigendom, zonder waarborg echter der uitgedrukte grootte, zelfs al overtrof het verschil één/twintigste. ""*

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

**Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) de eventuele abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, in zoverre de wet dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf hetzelfde ogenblik de bijdragen

hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Voor zover dit (deze) tegenstelbaar is (zijn), wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht.

### **Administratieve bepalingen**

#### 1. Bodemdecreet

De verkoper verklaart:

- dat bij zijn weten op het goed geen inrichting gevestigd is of was en op het goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet, **met uitzondering van** het perceel met nummer 1331/C P0000, waarvoor volgende milieuvergunningen gekend zijn:

- *Beschrijving: autoberg- en herstelwerkplaats*

*Dossiernummer: 42011\_1969\_4*

*Referentienummer: 42011\_1969\_4*

*Inrichtingsnummer:*

*Risicoklasse: Klasse 1*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: Vergund*

*Datum: 17/01/1969*

*Vergunningverlenende instantie: Provincie*

*Startdatum: 17/01/1969*

*Einddatum: 16/01/1999*

*Vergunning procedure: ARAB*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 12/11/2024)*

- *Beschrijving: benzinestapel*

*Dossiernummer: 42011\_1973\_1*

*Referentienummer: 42011\_1973\_1*

*Inrichtingsnummer:*

*Risicoklasse: Klasse 1*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: Vergund*

*Datum: 07/12/1993*

*Vergunningverlenende instantie: Provincie*

*Startdatum: 07/12/1993*

*Einddatum: 16/01/1999*

*Vergunning procedure: ARAB*

Datzelfde blijkt uit de inlichtingenbrief van de Gemeente Lebbeke.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft overeenkomstig het Bodemdecreet op 31 januari 2023 bodemattesten afgeleverd met kenmerken 20230062131 (perceel 331/N3 P0000), 20230063604 (perceel 340/C2 P0000), 20230062133 (perceel 1331/A P0000) en 20230062134 (perceel 1331/B P0000).

Deze attesten die ter beschikking zijn gesteld van de koper, bepalen allen:

***"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet 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***

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

***2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit***

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

***2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen***

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft overeenkomstig het Bodemdecreet op 31 januari 2023 een bodemattest afgeleverd met kenmerk 20230068110 (perceel 1331/C P0000).

Dat attest dat ter beschikking is gesteld van de koper, bepaalt:

***"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 risicogrand.*

***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 beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.10.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

### **2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.10.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

## **2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE**

*Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die asbestverdacht is.*

## **2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### **2.4.1 Historische verontreiniging**

*DATUM: 21.10.2019*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Colim, Brusselsesteenweg 108 te 9280 Lebbeke*

*AUTEUR: Sertius NV*

### **2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

*DATUM: 21.10.2019*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Colim, Brusselsesteenweg 108 te 9280 Lebbeke*

*AUTEUR: Sertius NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

*- met betrekking tot het eigendom niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging, behoudens hetgeen voormeld.*

*Voor zover als nodig, verzaakt de koper in toepassing van artikel 116 van het Bodemdecreet uitdrukkelijk aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden met betrekking tot onderhavige verkoop.*

*De koper neemt genoegen met de verklaring en de bodemattesten.*

*De verkoper en de koper erkennen door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van het Bodemdecreet, zo onder meer:*

- de bepalingen betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van een grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam,*
- de aansprakelijkheidsregeling ter zake,*
- de procedure die moet gevolgd worden vooraleer er kan worden overgegaan tot de overdracht van een grond waarop een “lijst-inrichting” is of was gevestigd en*
- de gevolgen van niet-naleving van deze procedure.*

*Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze overdracht,*

doch wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

## 2. Stedenbouw

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels de dato 15 november 2024:

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

- de omgevingsvergunning voor het uitbreiden van parking en regulariseren van riolering (OMV\_2019099210) de dato 3 februari 2020, doch dat dit betrekking heeft op de achterliggende percelen van Colruyt (voor wat betreft het perceel met woning Brusselsesteenweg 102);
- de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning tot garage (dossiernummer 42011/7040/B/1986/160) de dato 9 maart 1987 (voor wat betreft het perceel met garage Brusselsesteenweg 104);
- de omgevingsvergunning voor het slopen van een verouderde woning (OMV\_2018116536) de dato 20 december 2018, doch dat dit betrekking heeft op de naastgelegen woning Brusselsesteenweg 106).

Ingevolge de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet op datum van 29 maart 1962 worden de constructies opgericht vóór 22 april 1962 te allen tijde vermoed vergund te zijn. Volgens de kadastrale gegevens dateert de woning van de periode 1875 tot 1899.

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening welke bepaling de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘*Gursten Velt*’ van 5 juli 2012 “Zone voor wonen Brusselsesteenweg-centraal” is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan of in het decreet de dato 25 april 2014 betreffende complexe projecten zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een

voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” (WORG).

Dit blijkt ook niet uit een opzoeking via GEOPUNT.

Voor zover als nodig verklaart de koper te verzaken aan elke eventuele nietigheid die hij zou kunnen inroepen ingevolge miskennen aan de regelgeving opgenomen in de VCRO, aangezien hij dienaangaande alhier afdoende geïnformeerd werd.

De verkoper verklaart:

- dat het goed vrij is van onteigening door een overheid en dat er bij zijn weten geen plan tot onteigening is.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat de verkoper alle vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken die hij heeft laten uitvoeren.

- dat de verkoper geen kennis heeft van een eventueel **bouwmisdrijf** of een eventuele stedenbouwkundige overtreding, **met uitzondering van** het feit dat het achterste deel van de woning, Brusselsesteenweg 104 deels over de achterste perceelsgrens is opgetrokken zoals blijkt uit het ter beschikking zijnde kadastraal plan.

De koper erkent daar volledige kennis van te hebben. De verkoper verklaart dat er tot op heden geen proces-verbaal werd opgesteld met betrekking tot vermeld bouwmisdrijf.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met dit bouwmisdrijf, noch aangaande de al dan niet regularisatie. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met het vermeld bouwmisdrijf, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

- dat het goed, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een besluit tot ongezondverklaring of een maatregel of ontwerp van maatregel tot ondergrondse inneming of opeising van verlaten goed zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet.

- dat de woning Brusselsesteenweg 102 sinds 9 juni 2022 is opgenomen in de inventaris van de leegstaande woningen van de Gemeente Lebbeke.

Overeenkomstig artikel 10, § 4 van voormeld Reglement zal ondergetekende notaris via het formulier ‘Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerde woning’ (ingevuld en ondertekend door de verkoper, de koper en ondergetekende notaris) de Gemeente Lebbeke, alsook de Vlaamse Belastingdienst en Wonen Vlaanderen, in kennis stellen van de overdracht van de zakelijke rechten op voorschreven onroerend goed en van de identiteit en het eigendomsaandeel van de nieuwe eigenaar(s), binnen de zeven dagen na de ondertekening van de akte toewijs.

De verkoper heeft geen enkel verhaal tegen de verkoper voor

weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

In de vastgoedinformatie die ter beschikking is gesteld van de koper, wordt verder letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“(…)

*Gemeentelijk Rooilijnplan*

*Beschrijving: Brusselsesteenweg*

*Referentie: RL011*

*Oorsprong rooilijn: Gemeentelijk rooilijnplan*

*Getroffen door rooilijn: Niet getroffen*

*Planfase: Status: Ontwerp procedure stopgezet*

*Datum: 07/06/1966*

(…)

*Soort weg waarlangs het perceel gelegen is*

*Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan*

*Wegcategorie: Lokale weg type 1*

*Straatnaam: Brusselsesteenweg*

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: AWW District Aalst*

(…)

*Zoneringsplan: Centraal gebied*

(…)

*Overstromingsgevoeligheid*

*Beheerders: Provincie Oost-Vlaanderen*

(…)

(…)”

Een kopie van het rooilijnplan is ter beschikking op het kantoor van ondergetekende notaris.

### 3. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, noch in de inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de vaststelling en verwijst dienaangaande naar de bepalingen van hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)

### 4. Overstromingsgebied - watertoets

Volgens nazicht van de overstromings- en watertoetskaarten is het bij deze verkochte goed:

- **niet** gelegen in een risicozone voor overstromingen;
- **wel gedeeltelijk** gelegen in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse regering, met name overstromingsgevoelig gebied fluviaal 2023 en pluviaal 2023;
- **niet** gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen in een afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen in een signaalgebied (*dit betreft gronden met een harde bestemming (wonen, industrie,...) die door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt zijn voor bebouwing*);

- **wel** gelegen is in recent overstroomd gebied, met uitzondering van het perceel met nummer 1331/A P0000;
  - **niet** gelegen is in een zone overstroombaar vanuit waterloop.
- De waterscores van het bij deze verkochte goed zijn de volgende:

Perceel met nummer 331/N3 P0000

- P-score: D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)
- G-score: D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

Perceel met nummer 340/C2 P0000

- P-score: D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)
- G-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)

Perceel met nummers 1331/A P0000, 1331/B P0000 en 1331/C P0000

- P-score: D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)
- G-score: Onbekend

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten **nooit is overstroomd**.

De overstromingsrapporten zijn ter beschikking op het kantoor van ondergetekende notaris.

5. Bos - Natuurbeheerplan

Het goed is geen bos, en is niet gelegen in een natuurbeheerplan of een natuureservaat.

6. Ondergrondse exploitatie

De koper zal in zijn voordeel de mogelijke vorderingen kunnen uitoefenen tot vergoeding van de schade die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de exploitatie van de ondergrond.

De verkoper verklaart geen enkele overeenkomst tot beperking van zijn rechten in dit verband te hebben gesloten.

7. KLIM

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

8. Stookolietank

De verkoper verklaart dat op het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

9. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het verkochte goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

### 10. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat er geen controleonderzoek in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties werd uitgevoerd omdat de elektrische installatie volledig moet gerenoveerd worden.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur (Koning Albert II-laan 16 te 1000 Brussel), hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen.

Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slecht in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

### 11. Energieprestatiecertificaat

Voor het bij deze verkochte goed werd een geldig energieprestatiecertificaat afgeleverd door Ruben VAN EETVELDE op 4 april 2023 met vermelding van de unieke code 20230404-0002857728-RES-1 en als energielabel F (959 kWh/m<sup>2</sup> jaar).

Dit energieprestatiecertificaat is ter beschikking van de koper en zal aan de koper worden overhandigd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

### 11bis Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper is er verder op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden als hij binnen de vijf jaar de bestemming van het goed wijzigt, en dat hij is vrijgesteld van renovatieplicht als hij het goed binnen de vijf jaar sloopt.

Voor wat betreft informatie over financiële steun en premies wordt de koper verwezen naar [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

### 12. Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart:

- dat er zich op het goed toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
- over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20230406-000319.001 opgemaakt op 26 april 2023
- dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen (door bvb bijkomend destructief onderzoek);
2. De verwijdering van asbesthoudende materialen waardoor het gebouw asbestveilig is geworden.
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.  
- geen kennis te hebben van aanwezige asbest behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van het asbestinventarisatetest luidt: “Niet-asbestveilig – Tijdens de inspectie vastgesteld: 3 Asbestmaterialen – 0 Beperkingen – 0 Uitsluitingen”.

Het asbestinventarisatetest is ter beschikking van de koper en zal aan de koper worden overhandigd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

### 13. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen aanwezig zijn op het goed.

### 14. Woningkwaliteit

De notaris informeert over de wetgeving inzake woningkwaliteit zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder over de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit.

Bij nazicht van het register van herstellvorderingen is gebleken dat het register geen informatie bevat over het goed.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### ***Toetreding***

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

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

### ***Wijze van verkopen***

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

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

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;

- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
  - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
  - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
  - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
  - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
  - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
  - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
  - i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het



uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder 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 voorrangregel 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 de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### ***Gevolgen van een bod***

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere 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 bidingsperiode, 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 :

- 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).
- 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***

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.

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. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://bidit.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 ingentreding 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de 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 percent (12 %). Het bedraagt:

- Eénentwintig 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 vijftig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 vijftwintig 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de 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 is gebeurlijk 1 uitzondering op deze regel:

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

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

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

#### **D. Volmacht**

(...)