

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP

Het jaar tweeduizend vijftwintig,
Op vijftien mei,
Op het kantoor van ondergetekende notaris.
Wordt door mij, notaris **Stéphanie VAN RIET**, met
standplaats te Londerzeel,
Hierna onveranderlijk '**de notaris**' genoemd.
De verkoopsvoorwaarden opgesteld van de online
verkoop op biddit.be van het hierna beschreven
onroerend goed:

DEEL I. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Contact:

Notariskantoor Robberechts & Van Riet
Molenstraat 87
1840 Londerzeel
Anouk KEULEERS
052/30.77.94
anouk@notarissenlonderzeel.be

DEEL II. IDENTITEIT EN BESCHRIJVING VERKOChte GOED **OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN**

..., hierna onveranderlijk 'de verkoper' genoemd,
zelfs als er meer dan één is.

BESCHRIJVING VAN HET GOED **GEMEENTE LONDERZEEL - DERDE AFDELING - STEENHUFFEL**

Een handelshuis op en met grond en aanhorigheden,
gelegen Steenhuffeldorp 50/52, gekadaastreerd volgens
titel en volgens recent kadastraal uittreksel, minder
dan een jaar geleden afgeleverd, sectie B, nummer 79B2
P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster
van negen aren vijfenzeventig centiaren (9a 75ca), en
met een niet-geïndexeerd van duizend zeshonderd
vijfenzeventig euro (€ 1.675,00).

Hierna onveranderlijk '**het goed**' genoemd.

METING - PLAN

Een deel van voorschreven goed, zijnde de grens
met de aanpalende eigendom Steenhuffeldorp 56, staat
afgebeeld op een metingplan opgesteld door landmeter
TIERENS Johan, te Londerzeel (Steenhuffel), op 5 maart
2007.

Door het loutere feit van zijn biedingen wordt de
koper geacht goede kennis te hebben van dit plan
hetgeen voorafgaand aan de biedingsperiode online ter
beschikking zal worden gesteld.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

DEEL II BIS. VOORAFGAANDE UITEENZETTING - HYPOTHECAIRE **TOESTAND**

De verzoeker zet uiteen wat volgt:

...

C. OVERWIJZING VAN DE PRIJS:

De onderhavige verkoop brengt overwijzing van prijs mee ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, alsook ten behoeve van de schuldeisers die een bevel of beslag hebben doen overschrijven, en desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, dewelke bij de toewijzing werden opgeroepen ten minste acht dagen voor het eerste bod werd uitgebracht.

DEEL III. VOORWAARDEN

De verkoop geschiedt onder de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in onderhavig deel van deze akte, houdende:

DEEL III A: De bijzondere verkoopsvoorwaarden

DEEL III B: De algemene verkoopsvoorwaarden

DEEL III C: De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

De bedingen van de "Algemene verkoopsvoorwaarden" zullen slechts van toepassing zijn voor zover er niet van afgeweken wordt in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

De verzoekers, toewijzelingen, lastgevers en borgstellers zullen van rechtswege geacht worden in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van gemelde voorwaarden.

DEEL III A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

De navermelde algemene verkoopsvoorwaarden worden door de volgende bijzondere voorwaarden vervolledigd en/of gewijzigd:

I. VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Eigendomsrecht - roerende zekerheid

De koper zal de volle eigendom van het goed hebben vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt.

Uit een opzoeking overeenkomstig de Pandwet van 11 juli 2013 blijkt dat de verkoper alle leveranciers van de laatste tien jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het hiervoor beschreven onroerend goed (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, en zo meer) volledig heeft betaald.

Uit een opzoeking blijkt verder dat in zelfde goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust, behoudens het pand op de handelszaak door de verkopers verleend ten voordele van KBC Bank omfattende alle huidige en toekomstige lichamelijke en onlichamelijke roerende goederen behorende tot de onderneming van de pandgever/verkoper. Zoals voormeld brengt onderhavige verkoop overwijzing van de prijs met zich mee ten voordele van deze pandhouder-schuldeiser.

2. Genot

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd is en dus thans vrij van gebruik is.

De koper zal er het genot van hebben door de werkelijke inbezitneming na betaling van koopprijs, kosten en bijhorigheden.

De koper zal zelf en op eigen kosten moeten instaan voor de inbezitneming van het door hem gekochte goed, zonder verhaal tegen, noch tussenkomst van de huidige eigenaar of notaris.

3. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, zonder waarborg van de uitgedrukte maten, waarvan het verschil in meer of in min, zelfs indien dit één/twintigste overtreft, ten bate of schade van de koper zal strekken, en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

4. Zichtbare en verborgen gebreken

Het goed wordt verkocht met al de eventuele eraan verbonden zichtbare en verborgen gebreken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken, gezien de koper deze zelf heeft kunnen vaststellen indien deze aanwezig zouden zijn.

Door het loutere feit van zijn biedingen, wordt de koper geacht erover geïnformeerd te zijn dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Door het loutere feit van zijn biedingen, wordt de koper geacht het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Er wordt overigens uitdrukkelijk op gewezen dat de aanduidingen van de plakbrieven en van de inlassingen als eenvoudige inlichtingen moeten beschouwd worden, zonder enige verantwoordelijkheid voor de verkoper, noch voor de notaris.

5. Erfdienstbaarheden - Bijzondere voorwaarden - Reclamepaneel

Het goed wordt verkocht met al zijn eventuele mandeligheden en met alle voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, lijdende of heersende erfdienstbaarheden hoegenaamd.

De verkoper verklaart dat er volgens zijn weten geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden

bestaan die het verkochte goed zouden kunnen bezwaren. In de titel van eigendom van de verkoper staat er dienaangaande niets vermeld.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

De verkoper verklaart dat op het goed geen reclamepaneel werd aangebracht.

6. Hypothecaire toestand

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

7. Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

8. Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

9. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf het definitief worden van de toewijzing. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende aanslagjaar.

II. ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN

1. Leidingen van nutsvoorzieningen - KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

De buizen, leidingen, toestellen en andere installaties eventueel in de grond geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen en worden aan hun rechthebbende voorbehouden.

Uit een melding op de website www.klim-cicc.be door de minuut-houdende notaris, betreffende het in de nabijheid van het goed gelegen installaties of pijpleidingen voor vervoer van gevaarlijke producten,

hoogspanningsverbindingen, kabels en leidingen voor ander gebruik, blijkt dat er geen enkele KLIM-installatiebeheerder betrokken is bij de melding.

2. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er aan het goed geen werken worden of werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier dient of diende te worden opgesteld.

Nadat de koper de prijs en de kosten heeft betaald zal hem evenwel een beperkt technisch dossier worden overhandigd.

3. Stookolietank

De verkoper verklaart dat het goed wordt verwarmd met aardgas, doch dat er in het goed nog steeds een ondergrondse stookolietank aanwezig is. Deze tank werd buiten gebruik gesteld en gevuld met inert materiaal.

Door het loutere feit van zijn biedingen wordt de koper geacht goede kennis te hebben van dit attest hetgeen voorafgaand aan de biedingsperiode online ter beschikking zal worden gesteld.

4. Keuring van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop deels een wooneenheid is, zoals gedefinieerd in de toepasselijke wetgeving, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek voorafgaand de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 28 februari 2025 opgesteld door Atlas Controle werd vastgesteld **dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.**

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf voormelde keuring zal de koper op zijn kosten door voornoemd keuringsorganisme moeten laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in de toepasselijke wetgeving, alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten ervan, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal het keuringsattest ontvangen nadat hij alle kosten en de koopprijs heeft voldaan.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over dit attest, en er derhalve een volledige kennis van te hebben.

5. Energieprestatiecertificaat - Renovatieverplichting

Betreffende het bij deze akte verkochte goed werd een geldig energieprestatiecertificaat opgesteld, op 28

februari 2025, door de heer DEVENYI Mathieu, met vermelding van de unieke code 20250228-0003541832-RES-1, een energieverbruik van 549 kWh/m² en een energielabel **F**.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over het bestaan en de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat, hetgeen voorafgaand aan de biedingsperiode online ter beschikking zal worden gesteld.

De koper erkent het energieprestatiecertificaat reeds vooraf te hebben ontvangen.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte.

6. Asbestinventaris-attest

Op het perceel bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventaris-attest te beschikken met unieke code UC: 20250304-000297.000, opgemaakt door de heer DEVENYI Mathieu, op 4 maart 2025.

Door het loutere feit van zijn bieding wordt de koper geacht zich geïnformeerd te hebben over het bestaan en de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat, hetgeen voorafgaand aan de biedingsperiode online ter beschikking zal worden gesteld.

De koper koopt in de huidige toestand zonder enige verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 3 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 1 Asbestmateriaal: *Dringend verwijderen*
- 0 Asbestmaterialen: *Dringend maatregelen nemen*
- 1 Asbestmateriaal: *Verwijderen*
- 0 Asbestmaterialen: *Maatregelen nemen*
- 1 Asbestmateriaal: *Zorgvuldig beheeren"*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er:

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

7. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust is met zonnepanelen.

8. Rookmelders

Partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting dat vanaf 1 januari 2020 elke woning in Vlaanderen voldoende rookmelders moet hebben. Partijen verklaren door ondergetekende notaris te zijn verwezen naar de betreffende regelgeving, evenals te zijn gewezen op de gevolgen verbonden aan het niet nakomen van voormelde verplichting.

De verkoper verklaart dat de woning, voorwerp van onderhavige akte, niet uitgerust werd met voldoende rookmelders. Door het loutere feit van zijn biedingen verklaart de koper daarvan op de hoogte te zijn en op eigen kosten en verantwoordelijkheid te zullen zorgen voor voldoende rookmelders, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

9. Bodem

De instrumenterende notaris deelt de partijen mee dat onderhavige overeenkomst moet worden gezien als een 'overdracht van gronden', zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet en heeft gewezen op de

draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, aansprakelijkheid en informatieplicht van partijen.

De verkoper legt het bodemattest voor dat door de OVAM werd afgeleverd op 25 februari 2025 en waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De koper verklaart dat hij aldus op de hoogte werd gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest.

De verkoper bevestigt uitdrukkelijk dat, voor zover hem bekend, op de grond voorwerp van onderhavige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en waarvoor voorafgaand een oriënterend bodemonderzoek vereist is.

De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De koper behoudt zich daarentegen wel tegenover de betrokken vervuiler alle rechten voor betreffende eventuele historische bodemverontreiniging, die

afkomstig is van één van de rechtsvoorgangers van de verkoper.

Ondergetekende instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van Hoofdstuk VIII titel 'Overdrachten' van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De instrumenterende notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

III. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Stedenbouwkundige inlichtingen

Betreffende het goed liet de gemeente Londerzeel bij brief dedato 25 februari 2025, de volgende stedenbouwkundige inlichtingen geworden:

"Milieuvergunning:

Beschrijving: lozing huisafvalwater

Dossiernummer: 199426

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- *Status: Vergund*
- *Datum: 01/08/1994*
- *Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*

Einddatum: 10/04/2004

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

- *Rubriek: 45.4.d)*
- *Omschrijving: Producten v dierlijke oorsprong: verkoop*
- *Risicoklasse: Klasse 3*
- *Status: Vergund*
- *Startdatum: 01/08/1994*
- *Einddatum: 10/04/2004*
- *Rubriek: 16.3.2.1°*
- *Omschrijving: Andere dan 16.3.1 inrichtingen*
- *Risicoklasse: Klasse 3*
- *Status: Vergund*
- *Startdatum: 01/08/1994*
- *Einddatum: 10/04/2004*
- *Rubriek: 3.4.1°*
- *Omschrijving: Bedrijfsafvalwater/gevaarlijke stoffen*
- *Risicoklasse: Klasse 2*
- *Status: Vergund*

- Startdatum: 01/08/1994
- Einddatum: 10/04/2004

Milieuvergunning

Beschrijving: overname

Dossiernummer: 199423

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

- Status: Vergund
- Datum: 31/01/1994
- Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Einddatum: 10/04/2004

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

- Rubriek: 45.4.d)
- Omschrijving: Producten v dierlijke oorsprong: verkoop
- Risicoklasse: Klasse 3
- Status: Vergund
- Startdatum: 31/01/1994
- Einddatum: 10/04/2004

Milieuvergunning

Beschrijving: exploitatie

Dossiernummer: 199055

Beslissing eerste aanleg:

- Status: Vergund
- Datum: 23/04/1990
- Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

- Rubriek: 45.8.2°
- Omschrijving: Inrichtingen voor het bereiden van voedi
- Risicoklasse: Klasse 2
- Status: Vergund

Milieuvergunning

Beschrijving: exploitatie

Dossiernummer: 198915

Beslissing eerste aanleg:

- Status: Vergund
- Datum: 10/04/1989
- Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

- Rubriek: 45.4.d)

- Omschrijving: Producten v dierlijke
oorsprong: verkoop
- Risicoklasse: Klasse 3
- Status: Vergund

Omgevingsvergunning

Beschrijving: uibaten van een bakkerij

OMV-nummer: OMV_2019037556

Project type: Melding omgevingsproject

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

- Datum beslissing: 08/04/2019
- Type: Aktename
- Instantie: College van burgemeester en
schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of
activiteiten:

Inrichtingsnummer: 20190320-0070

Activiteiten:

- Rubriek: 3.4.1°a)
- Omschrijving: als het bedrijfsafvalwater geen
hogere concentratie van
- gevaarlijke stoffen dan de voormelde
concentraties bevat
- Risicoklasse: Klasse 3
- Rubriek: 16.3.1.1°
- Omschrijving: 5 kW tot en met 200 kW
- Risicoklasse: Klasse 3
- Rubriek: 45.8.1°b)
- Omschrijving: 5 kW tot en met 100 kW, als de
inrichting volledig of gedeeltelijk
- is gelegen in een ander gebied dan
industriegebied
- Risicoklasse: Klasse 3"

Deze gemeente deelde verder mee dat zij reeds
beschikt over een goedgekeurd plannen- en
vergunningenregister.

Door het loutere feit van hun bieding wordt de
koper geacht zich volledig geïnformeerd te hebben over
de inhoud van dit uittreksel uit het plannen- en
vergunningenregister en over de stedenbouwkundige
inlichtingen die werden afgeleverd op 25 februari 2025,
en er derhalve een volledige kennis van te hebben.

De koper zal een exemplaar van dit uittreksel
ontvangen bij het definitief worden van de toewijzing,
en zij ontslaan ondergetekende notaris van alle verdere
verantwoordelijkheid terzake.

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welk de handelingen bevat die een vergunning vereisen.

Eveneens vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. dat voor het goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- stedenbouwkundige vergunning op 14/03/1973, referte 1973132, voor het bouwen van een bakkerij;
- stedenbouwkundige vergunning op 18/04/2005, referte 2005/037, voor het renoveren van de werkplaats van de bakkerij.
- Omgevingsvergunning op 22 maart 2021, referte OMV_2020144781, voor het afbreken tuinhuis en plaatsen van een koel- en vriescel
 - Stedenbouwkundige handelingen:
Vergunningsplichtig: Ja
 - Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
Inrichtingsnummer: 20190320-0070
Activiteiten:
 - Rubriek: 16.3.2°a)
 - Omschrijving: 5 kW tot en met 200 kW
 - Risicoklasse: Klasse 3
 - Rubriek: 3.4.1°a)
 - Omschrijving: als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van
 - gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat
 - Risicoklasse: Klasse 3
 - Rubriek: 45.8.1°b)
 - Omschrijving: 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk
 - is gelegen in een ander gebied dan industriegebied
 - Risicoklasse: Klasse 3

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het goedgekeurd plannenregister "woongebieden" is. Het goed is tevens gelegen binnen het Bijzonder Plan van Aanleg 'Steenhuffeldorp' van 22 juni 2007, met bestemming; centrumfuncties en wonen.

3. dat er op het bij deze verkochte goed geen voorkooprecht rust krachtens artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (ingevolge een RUP) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten.
4. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
5. dat op het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.
6. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. dat het onroerend goed niet gelegen is in een 'watergevoelig openruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voormeld goed;
- voormeld goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat voormeld goed integraal vergund is.

De instrumenterende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van voormeld goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens en de door de verkoper afgelegde verklaringen.

Door het loutere feit van zijn biedingen erkent de koper ingelicht geweest te zijn omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van voormeld goed.

De koper dient zich te zullen gedragen naar alle geldende stedenbouwkundige voorschriften inzake.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking

heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning niet is verkregen.

3. Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart dat hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om aan het goed handelingen of werken (hierin begrepen de wijziging van de bestemming van het goed) uit te voeren bedoeld in de stedenbouwkundige wetgeving die erop van toepassing is.

De verkoper verklaart verder dat hij geen bouwovertreddingen heeft begaan en hem evenmin bekend zijn en dat hij alle vereiste vergunningen heeft bekomen voor de door hem uitgevoerde werken of aan het goed gegeven bestemming. Ter goeder trouw verklaart hij geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

Hij verklaart dat op heden geen geschillen aanhangig zijn met om het even welke instantie of persoon met betrekking tot het goed.

4. Leegstand - Onteigening - Rooilijn

Uit opzoeken blijkt dat het goed niet geregistreerd is in de inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen of woningen, waarop een jaarlijkse taks op leegstand wordt geheven en dat het goed bij zijn weten op heden evenmin het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

Uit de vastgoedinlichtingen afgeleverd door de gemeente Londerzeel blijkt dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Indien het goed vanaf heden zou getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, dan zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de derde-beslagene.

5. Planbaten - Onroerend erfgoed

Uit opzoeken blijkt dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen.

Verder blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of in de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

6. Risicozones overstromingsgebied - Watertoets

De notaris heeft de aandacht van de koper gevestigd op het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014.

Volgens de opzoeking uitgevoerd door de notaris op de website

<https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht> blijkt dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen volgens de recente GIS-kaarten.

Hieruit blijkt verder dat het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, niet in een afgebakende oeverzone of signaalgebied en krijgt het goed perceelscore **D (Middelgrote kans op overstromingen)** en perceelscore **C (Kleine kans op overstromingen)**.

7. Woningkwaliteitsbewaking

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

8. Voorkooprechten

a. Conventionele voorkooprechten

De verkoper verklaart dat hij betreffende het goed geen enkel conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht heeft toegestaan.

b. Wettelijke voorkooprechten

Uit opzoeken is gebleken dat het goed niet gelegen is in een perimeter van dit voorkooprecht.

IV. PRIJS EN BIEDINGEN

1. Instelprijs - Premie

De instelprijs wordt vastgesteld op **tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220.000,00)**.

Deze instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie gelijk aan één ten honderd (1%) berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

2. 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.

3. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 23 juni 2025 om 14u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 1 juli 2025 om 14u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

4. Dag en uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 7 juli 2025 om 17u30**.

Dit proces-verbaal zal slechts ondertekend kunnen worden na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod en de bieder door de curator.

V. KOSTEN

1. Percentskosten

De definitieve toewijzelingen zullen het kostenpercentage betalen, zoals dit is vastgesteld voor het Vlaams Gewest in artikel 25 van navermelde "Algemene verkoopsvoorwaarden", waarbij dit wordt aangevuld voor prijzen tot dertig duizend euro (€ 30.000,00) als volgt:

- vijftig procent (35 %) voor prijzen tot en met vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
- tweeëntwintig procent (22%) voor prijzen boven vijftienduizend euro (€ 15.000,00) tot en met dertig duizend euro (€ 30.000,00).

2. Een vast bedrag

Niet van toepassing.

3. Intresten

Bij gebrek aan contante betaling van hogervermelde kosten en van de eigenlijke aankoopprijs zal de koper hierop interesten moeten betalen als volgt:

- de kosten: hierop zal geen interest moeten betaald worden gedurende de vijf eerste dagen na de dag waarop toewijzing definitief is geworden. Een interest berekend aan acht procent (8 %) *pro rata temporis* zal verschuldigd zijn vanaf de zesde dag na de dag waarop de toewijzing definitief is geworden tot en met de dag van de gehele betaling.
- de aankoopprijs: deze aankoopprijs zal geen interest opbrengen gedurende de eerste zes weken na de dag waarop toewijzing definitief is geworden. Een interest berekend aan acht procent (8 %) zal verschuldigd zijn vanaf de eerste dag van de zevende week na de dag waarop toewijzing definitief is geworden en dit tot en met de dag van de volledige betaling.

Deze interesten zijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd door het enkel feit van het verstrijken van de bepaalde termijn voor betaling.

VI. GEMEENRECHTELIJKE BEPALINGEN

1. Publiciteit - bezoeken

De **publiciteit** voorafgaandelijk aan deze verkoping zal geschieden door aankondigingen als volgt:

- internet: op immo.notaris.be en immo-websites.

De bezoeken worden vastgesteld als volgt:

De liefhebbers zullen toegang krijgen tot het goed en kunnen bezoeken **elke zaterdag van tien uur tot twaalf uur**, en dit vanaf de derde week vóór de aanvang van de biedingen tot en met de sluiting van de biedingen.

2. Rouwkoop

Benevens het bepaalde in de 'Algemene verkoopsvoorwaarden' betreffende rouwkoop, wordt uitdrukkelijk bedongen dat de gebrekige koper of zijn rechthebbende(n) in geen geval de door hem reeds als voorschot op de koopprijs en/of kosten betaalde sommen zal kunnen terugvorderen. Deze zullen deel uitmaken van de te verdelen prijs na herverkoop.

3. Sterkmaking

De mogelijkheid tot sterkmaking wordt uitgesloten.

4. Command

De definitieve koper heeft het recht om op zijn kosten een command aan te wijzen, overeenkomstig de toepasselijke wetgeving terzake.

Ingeval van commandverklaring zal de toewijzeling met de command solidair verbonden zijn.

5. Recht

Afgezien van de voorafgaande voorwaarden zal de koper zich moeten gedragen overeenkomstig de voorwaarden die hun door de wet zijn opgelegd of die voortspruiten uit de gebruiken, hoewel niet voorzien in onderhavig lastenkohier.

Deze lasten, bedingen en voorwaarden aldus vastgesteld zijnde.

DEEL III B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen.

Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

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

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze

bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en

laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

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

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 bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en

aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

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. 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.

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:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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);

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

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploitatie 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 gerechtsdeurwaardersexploitatie 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 ontvangsbewijs, 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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

rechtsoverdracht 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 verkoopvoorwaarden.

DEEL III C. DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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 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, 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 bidit.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.

DEEL IV. VOLMACHT

..., hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: alle huidige medewerkers van notarissen ROBBERECHTS & VAN RIET, te Londerzeel, die woonstkeuze doen op het kantoor van ondergetekende notaris.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt, mevrouw VAN DE VOORDE Chantal, medewerkster van ondergetekende notaris, die woonstkeuze doet op het kantoor van ondergetekende notaris, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling

te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de koper en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

DEEL V. SLOTBEPALINGEN

1. Bekwaamheid

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de verkoop van het goed zou kunnen verhinderen. Verder verklaart hij de enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om erover te beschikken.

De verkoper verklaart niet onderworpen te zijn aan enige maatregel die tot een onbekwaamheid aanleiding zou kunnen geven noch een verzoek ingediend te hebben tot gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling, behouden datgene hierboven vermeld.

2. Woonstkeuze

Alle instellers, hogere bidders, kopers en hun borgen, zullen geacht zijn keuze van woonst te hebben gedaan in het kantoor van ondergetekende notaris.

3. Bevestiging identiteit

De instrumenterende notaris bevestigt de identiteit van de beslagene, de derde-beslagene en vervolgende schuldeiser op zicht van opzoeken uit het Rijksregister en het ondernemingsnummer.

4. Recht op geschriften

Het recht op geschriften voor deze akte, betaald op aangifte door de minuut houdende notaris, bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en gesloten, plaats en datum zoals voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting van onderhavig proces-verbaal, heeft de verkoper, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij, notaris, getekend.