

Rep.nr.:

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT
FAMILIE *

NR/2251131

Bijlagen: 0

Afschrift: Nee

ROG: 100

Het jaar tweeduizend zesentwintig

Op vier september

Ga ik, **NICOLAS RAEMDONCK**, notaris te Sint-Gillis-Waas, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Raemdonck Notarisvennootschap", met adres te 9170 Sint-Gillis-Waas, Lage Kerkwegel 4, over tot het opstellen van **de verkoops-voorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van de hierna beschreven onroerend goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

*

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Nicolas Raemdonck te Sint-Gillis-Waas

Lage Kerkwegel 4

9170 Sint-Niklaas

i.ketels@notaris-sgw.be

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

LOT 1

GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS vierde afdeling, Sint-Pauwels

Een **blok landbouwgrond**, gelegen inwaarts aan de Puyveldestraat en ter plaatse gekend "Lijbroeck" of "Leybroeck", kadastraal bekend volgens titel, sectie B, deel van nummers 814 en 817G, en volgens recent uittreksel, sectie B, deel van nummers 817V P0000 en 814A P0000, met een oppervlakte volgens opmeting van tweeduizend vierhonderdtweeëndertig komma drieënzestig vierkante meter (2.432,63 m²)

Met als gereserveerde perceelidentificatie 1368A P0000

Plan

Zoals het goed opgemeten werd en afgebeeld staat op een plan onder LOT 1, opgemaakt door landmeter-expert Stefan Verbeke te Sint-Pauwels op 19 februari 2026, van welk plan een exemplaar "ne varietur" getekend door de partijen en de notaris aan deze akte zal worden gehecht.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentie-nummer 46022/10351.

De partijen verklaren dat dit plan sindsdien niet werd gewijzigd en verzoeken ter gelegenheid van deze akte om toepassing van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek en artikel 26, 3^e lid, 2^o Vl.W.Reg.

LOT 2

GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS vierde afdeling, Sint-Pauwels

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen aan de Puyveldestraat en ter plaatse gekend “Lijbroeck”, kadastraal bekend volgens titel, sectie B, deel van nummer 820, en volgens recent uittreksel, sectie B, deel van nummer 820D, met een oppervlakte volgens opmeting van duizend vijfhonderddrieënvijftig komma éénenzeventig vierkante meter (1.553,71 m²)

Met als gereserveerde perceelidentificatie 1368B P0000

Plan

Zoals het goed opgemeten werd en afgebeeld staat onder LOT 2 op voormeld plan opgemaakt door landmeter-expert Stefan Verbeke te Sint-Pauwels op 19 februari 2026.

LOT 3

GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS vierde afdeling, Sint-Pauwels

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen inwaarts aan de Puyveldestraat en ter plaatse gekend “Lijbroeck” of “Leybroeck”, kadastraal bekend volgens titel, sectie B, nummer 809, en volgens recent uittreksel, sectie B, nummer 809 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijfduizend zevenhonderdentien vierkante meter (5.710 m²)

LOT 4

GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS vierde afdeling, Sint-Pauwels

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen inwaarts aan de Puyveldestraat en ter plaatse gekend “Lijbroeck” of “Leybroeck”, kadastraal bekend volgens titel, sectie B, deel van nummer 812, en volgens recent uittreksel, sectie B, nummer 812A P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vierduizend achthonderdtweeëndertig vierkante meter (4.832 m²)

LOT 5

GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS vierde afdeling, Sint-Pauwels

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen inwaarts aan de Puyveldestraat en ter plaatse gekend “Lijbroeck” of “Leybroeck”, kadastraal bekend volgens titel, sectie B, nummer 813, en volgens recent uittreksel, sectie B, nummer 813 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijfduizend vierhonderd vijfduizend vierhonderd vierkante meter (5.400 m²)

LOT 6

GEMEENTE STEKENE derde afdeling, Kemzeke

Een **perceel landbouwgrond**, gelegen ter plaatse gekend “Brandakker”, kadastraal bekend volgens titel, sectie A, nummer 314, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummer 314 P0000, met een oppervlakte volgens recent kadaster van elfduizend tweehonderdtwintig vierkante meter (11.220 m²).

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt € 44,00.

LOT 7

STAD SINT-NIKLAAS tiende afdeling, Sinaai

Een **blok landbouwgrond**, gelegen aan de Palingsgatstraat en ter plaatse gekend “Axland”, kadastraal bekend volgens titel, sectie A, nummers 1926 en 1927, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummers 1926 P0000 en 1927 P0000, met een totale oppervlakte volgens recent kadaster van achtduizend achthonderd vierkante meter (8.800 m²).

LOT 8

STAD SINT-NIKLAAS tiende afdeling, Sinaai

Een **blok landbouwgrond**, gelegen aan de Waterstraat en ter plaatse gekend “Papelaer”, kadastraal bekend volgens titel, sectie A, nummers 59 en 62 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummers 59 P0000 en 62 P0000, met een totale oppervlakte volgens recent kadaster van veertienduizend vijfhonderdzeventig vierkante meter (14.750 m²).

Oorsprong van eigendom

*

Instelprijs

De instelprijs per lot stelt zich als volgt:

- Voor lot 1: zestienduizend euro (€ 16.000,00)
- Voor lot 2: tienduizend euro (€ 10.000,00)
- Voor lot 3: achtendertigduizend euro (€ 38.000,00)
- Voor lot 4: tweeëndertigduizend euro (€ 32.000,00)
- Voor lot 5: zesendertigduizend euro (€ 36.000,00)
- Voor lot 6: honderdduizend euro (€ 100.000,00)
- Voor lot 7: achtenvijftigduizend euro (€ 58.000,00)
- Voor lot 8: zesennegentigduizend euro (€ 96.000,00)

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 19 oktober 2026 om 12 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 27 oktober 2026 om 12 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 desbetreffende goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 30 oktober 2026 om 14 uur.

Bezoeken

De gronden zijn vrij te bezichtigen, met naleving van de rechten van de pachter.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Alle loten zijn **verpacht aan de heer *** op grond van een mondelinge pacht, en dit sinds meer dan 18 jaar vanaf heden.

De koper zal het genot van het verkochte 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 verkochte goed niet geheel veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar 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 verkoops-voorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen niet bezwaard zijn met enig recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden, behoudens de volgende:

1) Het wettelijk recht van voorkoop van de pachter betreffende alle te verkopen loten, zonder uitzondering. Dit recht van voorkoop heeft voorrang boven eender conventioneel voorkooprecht én boven de decretale voorkooprechten.

De heer * verklaart zich akkoord met de huidige lotenvorming.

Het voorkooprecht zal worden aangeboden conform het Vlaams Pachtdecreet.

2) Het decretale recht van voorkoop van de Vlaamse Waterweg, dat toepassing vindt op alle loten, met uitzondering van lot 6 (dat geen decretaal voorkooprecht kent) en hetgeen hierna volgt betreffende lot 1.

Lot 1 is samengesteld uit delen van nummer 814A (dat onder het voorkooprecht valt) en nummer 817V (dat niet onder het voorkooprecht valt), maar de vorming van lot 1 betreft één ruimtelijk geheel dat de verkoper niet wenst te splitsen. Door huidige tekoopstelling én de deelname aan de biedingen, en desgevallend de toewijzing, aanvaarden de (kandidaat-)kopers dat voormeld lot niet gesplitst kan worden.

Het voorkooprecht zal worden aangeboden conform het decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.

3) Het conventioneel voorkooprecht op lot 2 in hoofde van mevrouw *, blijkens akte verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas op 24 augustus 1982, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 28 september 1982, boek 2154, nummer 26, in welke akte letterlijk het volgende vermeld staat:

*“De verkopers verlenen, in geval van vervreemding, een recht van voorkoop aan hun dochter, de koopster bij deze, mevrouw *, op het overige deel van het onroerend goed, gelegen achter het bij deze verkochte perceel grond, zodat zij alsdan het volledig kadastrale nummer 820 zou bezitten.”*

Het voorkooprecht heeft betrekking op het huidig lot 2.

Mevrouw * stemt er mee in dat haar beslissing tot het uitoefenen van voormeld voorkooprecht dient te gebeuren binnen de twee werkdagen na het sluiten van de biedingen (en de vaststelling van het hoogste bod voor lot 2). De uitoefening gebeurt aan dezelfde prijs als het hoogste bod, en onder de dubbele opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht van de pachter én het decretale voorkooprecht.

Staat van het goed – Gebreken

De goederen worden verkocht in de toestand waarin deze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoet deze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van

de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

De goederen worden 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 andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd ten laste van het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen volgt:

- wat betreft LOT 4: in de eigendomstitel van de verkoper voor nummer 812A staat letterlijk het volgende vermeld: *“Belast met overweg”*

Partijen verklaren dat LOT 5 altijd uitweg heeft genomen over huidig LOT 1 via de uitweg naar de Puyveldestraat (aan de elektriciteitskabine). Zij bevestigen bij deze akte deze erfdienstbaarheid.

- op voormeld opmetingsplan wordt het volgende vermeld:

* Lot 1 volgens het opmetingsplan (en volgens huidige verkoopsvoorwaarden eveneens Lot 1) is tussen de punten 1-2-A-B-1 belast met een uitweg ten voordele van achtergelegen ingesloten landbouwgronden.

* Het restant van perceel 817/V is belast met een 4,30 m brede uitweg ten voordele van achtergelegen ingesloten landbouwgronden en wordt eveneens belast met een 4,30 m brede overweg ten voordele van lot 1 (volgens het opmetingsplan en volgens de huidige verkoopsvoorwaarden eveneens lot 1).

* Het restant van perceel sectie B, nummer 820/D wordt ter hoogte van de punten H-9-10-I-J belast met een 4,50 m overweg die naar de Puyveldestraat leidt, ten voordele van lot 2 (volgens het opmetingsplan en volgens huidige verkoopsvoorwaarden) en de achtergelegen ingesloten landbouwgronden waaronder sectie B, nummer 812/A.

* Lot 2 (volgens het opmetingsplan) wordt belast met een uitweg ten voordele van achtergelegen ingesloten landbouwgronden waaronder perceel sectie B nr. 812/A.

* De huidige en toekomstige eigenaars van de voorliggende bouwgronden onder sectie B, nummer 817/V/delen het recht hebben om (regen)water afkomstig van de te realiseren wadi te losen in de gracht tussen de loten 1 en 2. Zij mogen hiervoor ter hoogte van deze gracht (d.i. ter hoogte van punt 11) alle noodzakelijke werken uitvoeren en infrastructuur

aanbrengen, waaronder het plaatsen van een afvoerbuis voorzien van een terugslagklep, nodig om deze losing mogelijk te maken, dit conform de omgevingsvergunning.

De verkopers verklaren deze erfdiensbaarheden te vestigen en/of te bevestigen, gezien zij de eigenaars betreffen van alle voormelde gronden, ten laste van het desbetreffende lijdende erf en in voordeel van het desbetreffende heersende erf.

Het lijdende erf heeft dezelfde oorsprong van eigendom als hiervoor vermeld voor de loten 1 tot en met 5.

- Ten aanzien van lot 6 (nummer 314) verklaren partijen dat er op heden door de pachter een procedure werd ingeleid tot het verkrijgen van een uitweg en/of bevestigen van een recht van overweg. Er is op heden nog geen uitspraak verricht.

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Hypothecaire toestand

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

Belastingen

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

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

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van dit proces-verbaal, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel twee van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Stad Sint-Niklaas, noch de Gemeente Stekene, noch de Gemeente Sint-Gillis-Waas heeft in haar stedenbouwkundig uittreksel geen melding gemaakt van enige milieuvergunning houdende een risicoactiviteit die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. Ondergetekende notaris meldt dat voor voorschreven goederen bodemattesten werden afgeleverd door de OVAM op 30 september 2025, onder refertes 20250763643, 20250763647, 20250763646, 20250763645, 20250763644, 20250763638, 20250763637,

20250763639, 20250763640, 20250763636, 20250763642, 20250763641, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

"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 risicogrond 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 gebruiksbeperkingen 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."

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

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling II van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

Ondergetekende notaris wijst de koper er 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.

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven goederen zouden onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijninrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

De instrumenterende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente of stad reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

c.1. Met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor voorschreven goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, zoals opgenomen in het gemeld stedenbouwkundig uittreksel:

- Voor nummer 817V P0000:
 - ° een vergunning voor het kappen van bomen, referentie: 46020_2017_239, afgeleverd op 5 februari 2018;
 - ° een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een hoogspanningscabine, afgeleverd op 25 mei 2023;
 - ° een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen en verkaveling, OMV-nummer: OMV_2024056552, afgeleverd door de Deputatie op 15 mei 2025.
- Voor nummer 814A P0000:
 - ° een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen en verkaveling, OMV-nummer: OMV_2024056552, afgeleverd door de Deputatie op 15 mei 2025.
- Voor nummer 813 P0000:
 - ° een vergunning voor het kappen van bomen, referentie: 46020_2017_239, afgeleverd op 5 februari 2018;
- Voor nummer 812A P0000:
 - ° een vergunning voor het kappen van bomen, referentie: 46020_2017_239, afgeleverd op 5 februari 2018;
- Voor nummer 809 P0000:
 - ° een vergunning voor het kappen van bomen, referentie: 46020_2017_239, afgeleverd op 5 februari 2018;
- Voor nummer 820D P0000:
 - ° een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen en verkaveling, OMV-nummer: OMV_2024056552, afgeleverd door de Deputatie op 15 mei 2025.
- Voor nummer 1926 P0000:
 - ° een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen, OMV-nummer: OMV_2018113066, afgeleverd op 3 december 2018

De notaris wijst de koper erop dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid 1) dat deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voorschreven goed, 2) dat voorschreven goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht, 3) dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn, en 4) dat de afgeleverde vergunning niet vervallen zijn. Het behoort niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieverplichting van de koper.

2° dat de meest recent stedenbouwkundige bestemming van de voorschreven goederen volgens het plannenregister agrarisch gebied is, behoudens voor lot 7 en lot 8 welke gelegen zijn in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkoper, het voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het voorschreven goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als 'watergevoelig openruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of project besluit.

In het stedenbouwkundig uittreksel van de respectievelijke gemeenten/stad staat nog het volgende voormeld:

Voor nummer 817V: gelegen langs een aardeweg, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur, Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 09/10/2025); gelegen langs een weg bestaande uit een rijbaan, lokale erftoegangsweg, straatnaam: Puyveldestraat, toegankelijkheid: Openbare weg, Beherende instantie: Lokaal bestuur; een milieuvergunning voor een landbouwbedrijf met veeteelt de dato 17 januari 1978; gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied

Voor nummer 814A: gelegen langs een aardeweg, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur, Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 09/10/2025); een milieuvergunning voor een landbouwbedrijf met veeteelt de dato 17 januari 1978; gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied

Voor nummer 813: gelegen langs een aardeweg, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur, Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 09/10/2025); gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied

Voor nummer 812A: gelegen langs een wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur; gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied

Voor nummer 820D: gelegen langs een wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur; wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan, wegcategorie: Lokale erftoegangsweg, straatnaam: Puyveldestraat, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur; gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied

Voor nummer 314: gelegen langs een aardeweg, toegankelijkheid: Openbare weg, beherende instantie: Lokaal bestuur, Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 09/10/2025); gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied; wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut - Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2de en 3de categorie) voor ruimingswerken - Beheerder: Polder Sinaai-Daknam- Omschrijving: Waterloop 2de cat. (01272 Brandakkerbeek); Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut - Type: Erfdienstbare strook langs waterloop - Beheerder: Polder Sinaai-Daknam - Omschrijving: Poldergracht (OST005bis); Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut - Type: Ondergrondse inneming voor vervoer van gasachtige producten - Beheerder: Air Liquide - Omschrijving: Waterstof leiding

Voor nummer 1926: Soort weg waarlangs het perceel gelegen is - wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan - Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg - Straatnaam: Palingsgatstraat - Toegankelijkheid: Openbare weg - Beherende instantie: Lokaal bestuur;

Voor nummer 59: soort weg waarlangs het perceel gelegen is - Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan - Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg - Straatnaam: Waterstraat - Toegankelijkheid: Openbare weg - Beherende instantie: Lokaal bestuur

Voor nummer 62: Soort weg waarlangs het perceel gelegen is - Wegklasse: Aardeweg - Wegcategorie: Niet van toepassing - Toegankelijkheid: Openbare weg -Beherende instantie: Lokaal bestuur

Ondergetekende notaris maakt melding dat voormelde informatie werd gestoeld op een stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend. In het kader van de publiciteit zal de koper voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een kopij hiervan ontvangen.

De notaris wijst erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoering in hogervermeld uittreksel beschreven zijn.

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

c.2) Planbatenheffing.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

c.3) Splitsing zonder verkavelingsvergunning

Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, heeft de instreumenterende notaris voor wat betreft de loten 1 en 2 het plan van verdeling tussen voorschreven goederen (wat betreft de kavelvorming), alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Gillis-Waas.

Bij mail van 12 mei 2026 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Gillis-Waas letterlijk het volgende geantwoord:

“U stelt ons in kennis van de splitsing van een perceel bouwgrond gelegen aan de Puyveldestraat. Dit perceel is kadastraal gekend als 4de afdeling, sectie A, nrs. 814A, 817V & 820D.

Door het college van burgemeester en schepenen werd wat betreft deze verdeling geen opmerkingen gegeven.”

Vrij van het recht van gespleten erf: voorschreven goederen worden gemuteerd vrijgesteld van het recht van gespleten erf en dient derhalve te worden beschouwd als hebbende nooit deel uitgemaakt van de aanpalende gronden waarmede ze voorheen één geheel hebben gevormd (behoudens hetgeen hiervoor vermeld wat betreft de erfdienstbaarheden).

Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

Erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende het verkochte goed evenmin kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend-erfgoeddecreet en Onroerend-erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

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

Decreet natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is in:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebied, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaamse ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebied en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat voorschreven goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtopbrengst.

Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerend goederen niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat de voorschreven goederen volgende watertoets kennen:

- een Perceelscore of P-score : klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat, behoudens nummer 59 (van lot 8) dat volgende P-score kent: klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- een Gebouwscore of G-score: nihil
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Aanwezigheid van ondergrondse leidingen

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- 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, 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 bidders 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 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 verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden 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 1251-2° van het oud 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.

Pachtrechten

Artikel 18. De goederen worden verpacht verkocht.

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. Commandeverklaring 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), 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), 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 verkoops-voorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

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 van rechtswege plaats, 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.

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 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 clauses 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 clauses 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 clauses 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 aankoop prijs 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, 1e 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 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 verkoopvoorwaarden.

C. De 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 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

Alle verkopers, hierna "de lastgever" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, elke medewerker van ondergetekende notaris.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

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 kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken 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.

Kennisname ontwerp

Comparanten verklaren tijdig een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen en zij hebben geen integrale voorlezing gewenst. Comparanten erkennen wel een volledige voorlezing te hebben gekregen van hun identiteitsgegevens, evenals van alle wijzigingen die werden aangebracht aan het ontwerp van de akte.

Bevestiging identiteit.

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van de opzoeken in het rijksregister en hun identiteitskaart.

b) De notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Opgesteld op mijn kantoor te Sint-Gillis-Waas, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.

