

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op negentien mei.

Ga ik, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

OP VERZOEK VAN:

(...)

Hierna genoemd "de verkoper".

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).

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

De besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Veurne, onder ondernemingsnummer 0810.764.206, met BTW-nummer BE0810.764.206.

telefoonnummer: 058/23 31 19

e-mail adres: info@takt.be

dossierbeheerder: Thomas Raes

e-mail adres: thomas@takt.be

Artikel 1: Beschrijving van de goederen - oorsprong van eigendom **STAD NIEUWPOORT - eerste afdeling - 38016**

De percelen gronden en de woonhuizen met aanhorigheden en grond, gelegen Witte Brigadelaan 2-24, ten kadaster gekend volgens huidig kadaster onder sectie A, nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000, 31H56 P0000, 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000, met een totale oppervlakte volgens huidig kadaster van zestien are tien centiare (16a10ca).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierduizend vierhonderdzesenzestig euro (€ 4.466,00).

Samen hierna ook genoemd "het goed" en/of "de goederen".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Algemene bepalingen

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

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

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

Artikel 2: Instelprijs

De instelprijs voor de hiervoor beschreven onroerende goederen bedraagt een miljoen vierhonderd-twintigduizend euro (€ 1.420.000,00).

Artikel 3: Minimumbod

Het minimumbod voor het hiervoor beschreven onroerend goed bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00). Dit betekent dat er met minstens tienduizend euro (€ 10.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Artikel 4: Uitsluiting van de premie

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Artikel 5: Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 6 juli 2026 om dertien (13) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 14 juli 2026 om dertien (13) 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.

Artikel 6: Publiciteit

De biedingsronde zal worden aangekondigd overeenkomstig het door Mediahuis voorgestelde communicatiepakket, zijnde het volledige digitaal pakket met een printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen notaris.be (elke vrijdag tussen De Standaard en zaterdag tussen Het

Nieuwsblad) en dit gedurende 5 weken met een bijkomende publicatie op de website Immoweb.

Artikel 7: Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van de ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor Takt Notarissen te Nieuwpoort op donderdag 16 juli 2026 om 14 uur.

Artikel 8: Bezoeken

Het goed zal op afspraak door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden. De kandidaat-kopers die het goed wensen te bezoeken dienen daartoe voorafgaandelijk contact op te nemen door te mailen naar secretariaat@nieuwpoort.be.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor de bezoekenregeling te wijzigen in het belang van de verkoop.

Artikel 9: Eigendomsoverdracht

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

Artikel 10: Genot - Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed 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 aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De verkoper verklaart dat de woningen gelegen te Witte Brigadelaan 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 20 en 24 niet verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik zijn en bijgevolg vrij zijn van gebruik.

De verkoper verklaart dat de woningen gelegen te Witte Brigadelaan 12 en 18 momenteel nog bewoond zijn. De verkoper deelt mee dat, in

samenspraak tussen de kandidaat-koper en de bevoegde sociale dienst, een datum zal worden overeengekomen waarop voormelde woningen (Witte Brigadelaan 12 en 18) volledig zullen worden ontruimd en vrij van gebruik, bewoning en bezetting zullen worden gesteld. De kandidaat-koper erkent hiervan kennis te hebben genomen en aanvaardt dat de effectieve datum van vrijgave in onderling overleg met de bevoegde sociale dienst zal worden bepaald.

De verkoper verklaart voorts dat de woning gelegen te Witte Brigadelaan 22 momenteel eveneens nog bewoond is, doch uiterlijk tegen vrijdag 22 mei 2026 volledig zal worden ontruimd en vanaf dat ogenblik vrij van gebruik, bewoning en bezetting zal zijn.

Artikel 11: 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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Vlaamse decretale voorkooprechten – Conventionele voorkooprechten – Recht van wederinkoop - Wooncode - aanbidding recht van voorkoop

Raadpleging e-voorkooploket – Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (B.S. 24 juli 2007 – inwerkingtreding 1 oktober 2012)

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket gedaan op 24 september 2025 blijkt dat voor het hiervoor beschreven goed een voorkooprecht van toepassing is ten gunste van De Vlaamse Waterweg.

Ter uitvoering van het hiervoor vermelde voorkooprecht heeft de instrumenterende notaris kennisgeving gedaan van de online verkoop minstens 30 dagen vóór aanvang van de biedingen, hetzij op 19 mei 2026.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht van ieder persoon aan wie dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn.

Na het beëindigen van de elektronische biedingen en voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs, moet de notaris het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket. Wordt het voorkooprecht aangeboden, dan beschikt de begunstigde slechts over één werkdag om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen. Indien binnen de termijn van één dag geen uitoefening van het voorkooprecht werd doorgegeven, dan moet het voorkooprecht als niet uitgeoefend worden beschouwd.

De termijn van één werkdag wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint met andere woorden te lopen vanaf de dag na

de kennisgeving van het aanbod. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is in tegenstelling tot de aanbidding van het voorkeurrecht bij de fysieke verkopen – niet in de termijn begrepen.

Nadat de termijn van één werkdag verstreken is, kan de akte vervolgens getekend worden met de kandidaat-koper, dan wel de begunstigde van het voorkeurrecht en dit binnen de wettelijke voorziene termijn van maximum tien werkdagen na het sluiten van de biedingen.

De ondergetekende notaris verklaart verder dat naar zijn weten het goed met geen enkel conventioneel of ander wettelijk voorkeurrecht of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod tot vervreemden. Er blijkt uit de voorliggende informatie eveneens dat de verkoper zelf geen voorkeurrecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bij overeenkomst heeft toegekend.

Artikel 12: Staat van het goed – Gebreken

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

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

Artikel 13: 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.

Artikel 14: Gemeenheden

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

Artikel 15: Erfdienstbaarheden

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

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

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

De verkoper heeft verklaard zelf geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan betreffende het verkochte goed en verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden betreffende het verkochte goed, ook niet van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan door anderen. De verkoper verwijst dienaangaande naar hetgeen hierna beschreven staat onder de letter B.

De koper zal in de plaats gesteld zijn van de verkoper aangaande alle erfdienstbaarheden die het hiervoor beschreven goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel ervan werden bedongen in vroegere eigendomstitels of door verjaring verworven.

B. In het uittreksel uit het notulenboek, opgesteld naar aanleiding van de raad voor maatschappelijk welzijn van de stad Nieuwpoort van 23 april 2026, werd letterlijk het volgende bepaald:

“Overwegende dat volgende verkoopsvoorwaarden van toepassing zijn op deze percelen:

- *Maximale kroonlijsthoogte van 6,50 m;*
- *Maximale nokhoogte van 13 m;*
- *Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m² bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m² bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.*
- *De koper kan pas bouwwerken uitvoeren op de site zodra alle huidige bewoners geherlokaliseerd zijn;”*

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot de voormelde verkoopsvoorwaarden die van toepassing zijn op het hiervoor beschreven onroerend goed.

Artikel 16: 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.

Artikel 17: Vorderingen tot vrijwaring

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

Artikel 18: Administratieve bepalingen

A. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

Voor wat betreft de woningen gelegen Witte Brigadelaan 2 tot en met 20:

dat voor wat betreft de hiervoor beschreven goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- een stedenbouwkundige vergunning op 16 augustus 1977 voor herstellingswerken aan duivenhok (gemeentelijk dossiernummer 38016/4448/B/1977/139 (enkel voor de woning Witte Brigadelaan 14 of perceel nummer 31M27 P0000);

- een stedenbouwkundige vergunning op 16 maart 1999 voor het verbouwen van 10 woningen (gemeentelijk dossiernummer 38016/2321/B/1998/121);

- een stedenbouwkundige vergunning op 16 september 1997 voor het verbouwen van 10 woningen (gemeentelijk dossiernummer 38016/2321/B/1997/61).

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn. Het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 21 oktober 2025 vermeldt in dit verband, voor wat betreft de woningen Witte Brigadelaan 2 tot en met 20, letterlijk het volgende:

"Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 38016/8990/G/1949/50

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving: bouwen 10 woningen

Referentie: 38016_1949_48"

Voor wat betreft de woningen gelegen Witte Brigadelaan 22 tot en met 24:

dat voor wat betreft de hiervoor beschreven goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- een stedenbouwkundige vergunning op 5 september 2000 voor het bouwen van 2 bejaardenwoningen + 1 garage met berging (gemeentelijk dossiernummer 38016/2536/B/2000/20).

Voor wat betreft de perceel nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000:

dat voor wat betreft de hiervoor beschreven goederen geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd.

2° Inlichtingen van de stad Nieuwpoort

dat volgens de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 21 oktober 2025:

- de hiervoor beschreven goederen, behoudens voor wat betreft het perceel nummer 31K56 P0000, volgens het origineel gewestplan "Veurne-westkust", GWP_02000_222_00001_00001, goedgekeurd op 6 december 1976, gelegen zijn in woongebieden (en bestaande hoofdverkeerswegen voor wat betreft het perceel nummer 31E27 P0000);

- de hiervoor beschreven goederen, behoudens voor wat betreft het perceel nummer 31K56 P0000, gelegen zijn binnen de omschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen Westhoek", RUP_30000_213_00119_00001, goedgekeurd op 23 oktober 2013;

- de hiervoor beschreven goederen, behoudens voor wat betreft het perceel nummer 31K56 P0000, gelegen zijn binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "omgeving Leopoldpark", RUP_38016_214_00014_00001, goedgekeurd op 28 maart 2024, met als bestemmingen: zone voor randstedelijk residentieel wonen (en zone voor openbaar groen voor wat betreft het perceel nummer 31E27 P0000);

- de hiervoor beschreven goederen gelegen zijn binnen een zoneringsplan van het type centraal gebied;

- de hiervoor beschreven goederen gelegen zijn langs een openbare weg bestaande uit een rijbaan – lokale erftoegangsweg – Witte Brigadelaan – behorende instantie: lokaal bestuur;

- het luik onroerend erfgoed vermeldt letterlijk het volgende:

"Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone

Beschrijving: Historische stadskern van Nieuwpoort

Referentie: 11909

Geldigheid startdatum: 19/02/2016

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11909>"

- het luik planbaten of – schade vermeldt letterlijk het volgende:

"Beschrijving: RUP omgeving Leopoldpark

Referentie: RUP_38016_214_00014_00001

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b3ecf70-19cf-4a8a-aa9c-84c1a0a0a493>

Compensatie type: Zones zonder plancompensatie

Oorspronkelijke bestemming: Wonen

Nieuwe bestemming: Wonen

Dossiertype: gemRUP

Dossiernummer: ZPC_38016_219_00001_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 04/06/2024"

- voor de woning Witte Brigadelaan 14 werd een conformiteitsattest afgeleverd met als beschrijving: woning op eengezinswoning;

- de woning Witte Brigadelaan 18 opgenomen is in het register van onbewoonbare en ongeschikte woning met als beschrijving: woning op eengezinswoning;

- de woningen Witte Brigadelaan 22-24 gelegen zijn langs een wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen - openbare weg - beherende instantie: lokaal bestuur;

- het perceel nummer 31E27 P0000 is gelegen langs een interlokale weg bestaande uit een rijbaan - Canadalaan - beherende instantie: AWW District Oostende;

- het perceel nummer 31E27 P0000 is gelegen langs een openbare weg bestaande uit een rijbaan - lokale erftoegangsweg - Leopold II laan - beherende instantie: lokaal bestuur.

3° Geen rechterlijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, een opzoeking in het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, de hiervoor beschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel, opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

dat op de hiervoor beschreven goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

dat voor de hiervoor beschreven goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat de hiervoor beschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat de hiervoor beschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. De verkoper verklaart dat volgens voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van 21 oktober 2025 voor de hiervoor beschreven goederen een planbaten van toepassing is met als beschrijving 'RUP omgeving Leopoldpark'.

De planbatenheffing kan worden opgelegd wanneer de overheid een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft opgemaakt waardoor de bestemming van het perceel is gewijzigd. Door deze bestemmingswijziging is de waarde van het perceel toegenomen. Men spreekt in dit verband van planbaten. Op die meerwaarde is een belasting verschuldigd, de planbatenheffing. De planbatenheffing is dus een heffing die verschuldigd is door de eigenaars van percelen die door een bestemmingswijziging een potentiële meerwaarde krijgen.

Niet alle bestemmingswijzigingen geven aanleiding tot planbatenheffing.

Per elektronisch schrijven van 23 januari 2026 gaf de stad Nieuwpoort dienaangaande letterlijk het volgende te kennen:

"Geen planbaten verschuldigd. Perceel was en is zowel voor als na de opmaak van het RUP Leopoldpark gelegen in woongebied."

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

De kandidaat-koper wordt geacht voorafgaandelijk aan de biedingsdagen voor openbare verkoop, alle nuttige of nodige bijkomende informatie ingewonnen te zullen hebben ten aanzien van alle punten uit deze informatie en andere mij, notaris, niet bekende elementen, bij de stad Nieuwpoort. Hij treedt dan ook van rechtswege en zonder enige beperking ter zake in de rechten en plichten van de verkoper, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal jegens en met nadrukkelijk ontslag van iedere verantwoordelijkheid ter zake.

B. Bodemdecreet

1. De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat deze overeenkomst moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten, geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet, doch dat de percelen nummers 31H56 P0000 en 31K56 P0000 opgenomen werden als verspreidingsperceel.

3. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, heeft de ondergetekende notaris aan OVAM de vereiste bodemattesten gevraagd.

Voor wat betreft de perceel nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000,

31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000, 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000 en 31G27 P0000:

De inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 27 september 2025, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

(...)

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

Voor wat betreft de perceel nummers 31H56 P0000 en 31K56 P0000:

De inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 27 september 2025, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 38016 NIEUWPOORT 1 AFD

sectie : A

nummer : 0031/00H056, 0031/00K056

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.03.2023 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. Dit bodemonderzoek geldt enkel als beschrijvend bodemonderzoek voor deze grond en kan dus niet aangewend worden als oriënterend bodemonderzoek. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 06.03.2023

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek; Voormalige gassite, Canadalaan, 8620 Nieuwpoort (Bestek BN150709)

AUTEUR: ABO NV

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

Uit voormelde bodemattesten blijkt dat de percelen nummers 31H56 P0000 en 31K56 P0000 reeds het voorwerp hebben uitgemaakt van een beschrijvend bodemonderzoek.

De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit beschrijvend bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op de percelen nummers 31H56 P0000 en 31K56 P0000. Bijgevolg rust de saneringsplicht bij de exploitant, gebruiker of eigenaar van het perceel waar de verontreiniging tot stand kwam. De saneringsplichtige dient bijgevolg het initiatief te nemen voor de bodemonderzoeken en -sanering en draagt hiervan alsook de kosten.

Naast het Bodemdecreet blijft ook de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek van kracht. Dit wetboek bevat bepalingen waarop de eigenaar van het verspreidingsperceel zich kan beroepen wanneer hij schade ondervindt die door anderen is veroorzaakt.

4. De bodemattesten zijn raadpleegbaar op biddit.be waardoor de koper geacht wordt op de hoogte te zijn van de inhoud van de vermelde bodemattesten.

De verkoper verklaart met betrekking tot de hiervoor beschreven goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke 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.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen opgenomen in het bodemdecreet werden toegepast.

C. Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart door de ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de inhoud, het toepassingsgebied en de doelstelling van het decreet van 20 mei 2022 tot wijziging van diverse bepalingen in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van de asbestinventarisatetestplicht, hetzij vanaf 23 november 2022, is de opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest verplicht bij elke "overdracht" van een gebouw. Onder "overdracht" dient te worden begrepen: *"Het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik."*

Voor wat betreft de percelen nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000 en 31H56 P0000:

Op de goederen goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt voor de hiervoor beschreven goederen over asbestinventarisatetesten, telkens uitgegeven op 15 december 2025 en met unieke codes UC: 20251215-000080.000 (Witte Brigadelaan 2), 20251215-000113.001 (Witte Brigadelaan 4), 20251215-000127.000 (Witte Brigadelaan 6), 20251215-000131.000 (Witte Brigadelaan 8), 20251215-000198.000 (Witte Brigadelaan 10), 20251215-000228.000 (Witte Brigadelaan 12), 20251215-000240.000 (Witte Brigadelaan 14), 20251215-000244.000 (Witte Brigadelaan 16), 20251215-000305.000 (Witte Brigadelaan 18), 20251215-000318.000 (Witte Brigadelaan 20), 20251215-000336.000 (Witte Brigadelaan 22) en 20251215-000362.000 (Witte Brigadelaan 24).

De samenvattende conclusie van de asbestinventarisatetesten, afgeleverd voor wat betreft de woningen Witte Brigadelaan 2 tot en met 20, luidt telkens als volgt:

"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen"

De samenvattende conclusie van het asbestinventarisatetest, afgeleverd voor wat betreft de woning Witte Brigadelaan 22, luidt als volgt:

"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen"

De samenvattende conclusie van het asbestinventarisatetest, afgeleverd voor wat betreft de woning Witte Brigadelaan 24, luidt als volgt:

"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen"

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van voormelde attesten is ter inzage raadpleegbaar op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Voor wat betreft de percelen nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000:

Niet van toepassing.

D. Stookolietank

De verkoper verklaart dat in de hiervoor beschreven goederen noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

E. Tijdelijke en mobiele werkplaatsen

De partijen verklaren dat zij door de instrumenterende notaris werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de

tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier. Zij verklaren er op te zijn geweest dat vanaf 1 mei 2001 zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken hebben uitgevoerd, als bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden en die slechts door één aannemer werden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt, in welk dossier alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen moeten worden opgenomen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden. In voorkomend geval dient dit dossier uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte tot overdracht van het hiervoor beschreven goed aan de koper overhandigd te worden.

Voor wat betreft de percelen nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000 en 31H56 P0000:

Op vraag van de ondergetekende notaris of er voor de hiervoor beschreven goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt de verkoper dat er aan deze eigendommen sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Voor wat betreft de percelen nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000:

Niet van toepassing.

F. Elektrische installatie

Voor wat betreft de percelen nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000 en 31H56 P0000:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (thans afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij processen-verbaal van 27 november 2025 werd door de heer Junt Trio, in naam en voor rekening van de vereniging zonder winstoogmerk ACA, met zetel te Roeselare, telkens vastgesteld dat de installaties niet voldoen aan de voorschriften van dit reglement. Binnen een termijn van één jaar, hetzij vóór 27 november 2026, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens het nieuwe controlebezoek wordt vastgesteld dat er nog inbreuken overblijven of indien geen gevolg wordt gegeven aan het

in orde brengen van de installatie, wordt de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft, binnen een termijn van één jaar door het erkend organisme ingelicht.

De kandidaat-koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijzing mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kandidaat-koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kandidaat-koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Een exemplaar van voormelde processen-verbaal is ter inzage raadpleegbaar op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Voor wat betreft de percelen nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000:

Niet van toepassing.

G. Energieprestatiecertificaat

De ondergetekende notaris wijst op de verplichtingen die voortvloeien uit het Energiedecreet van 8 mei 2009, uitgevoerd in het Energiebesluit van 19 november 2010, dat de coördinatie is van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet en meer in het bijzonder de bepalingen van artikel 20, en zoals uitgevoerd door de twee uitvoeringsbesluiten respectievelijk van 11 januari 2008 en van 5 december 2008.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 2:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744076-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 372 kWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 4:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744105-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 308 kWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 6:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744154-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 397 KWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 8:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744095-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 372 KWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 10:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744127-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 296 KWh/m²jaar, label C.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 12:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744139-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 300 KWh/m²jaar, label C.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 14:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744170-RES-2.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 364 KWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 16:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandenkerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744101-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 372 KWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 18:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandekerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744118-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 296 KWh/m²jaar, label C.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 20:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandekerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744189-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 397 KWh/m²jaar, label D.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 22:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandekerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744067-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 246 KWh/m²jaar, label C.

Voor wat betreft de Witte Brigadelaan 24:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd door de energiedeskundige de heer Steven Vandekerckhove (met erkenningscode EP17889) op 27 november 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251127-0003744056-RES-1.

Hieruit blijkt dat een energieverbruik werd vastgesteld van 254 KWh/m²jaar, label C.

Gemeenschappelijke bepalingen voor de hiervoor beschreven onroerende goederen:

De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend goed zal het origineel van voormeld certificaat ontvangen samen met een afschrift van de verkoopvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing.

De kandidaat-koper wordt er op gewezen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is.

De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst de instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Voor wat betreft de percelen nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000:

Niet van toepassing.

H. Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

Voor wat betreft de percelen nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000 en 31H56 P0000:

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen de zes jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Gelet op de hiervoor vermelde energiescore voldoet het verkochte goed op vandaag aan deze vereiste.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be, <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen> of een energiedeskundige.

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

Voor wat betreft de percelen nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000:

Niet van toepassing.

I. Onroerend erfgoeddecreet – Onroerend erfgoedbesluit

De instrumenterende notaris verwijst naar de inhoud van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna genoemd het Onroerend erfgoeddecreet), zoals in werking getreden op 1 januari 2015.

Het Onroerend erfgoeddecreet vervangt enerzijds de volgende drie decreten: decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, en anderzijds de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

De verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 4.1.11. lid 1 van het onroerend erfgoeddecreet, dat het hiervoor beschreven goed wordt opgenomen op de inventaris archeologische zones en de inventaris bouwkundig erfgoed (relict/geheel), zoals vermeld in artikel 4.1.1., 2° en 3° van het onroerend erfgoeddecreet.

De verkoper verklaart vervolgens dat het hiervoor beschreven goed opgenomen is i) in een vastgestelde archeologische zone, zijnde "Historische stadskern Nieuwpoort" (ID: 11909), en ii) in een archeologisch geheel, zijnde "Historische stadskern van Nieuwpoort" (ID: 14009).

De ondergetekende notaris bevestigt dat deze verklaring van de verkoper gestaafd wordt door een opzoeking de dato 24 september 2025 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventarissen door te verwijzen naar i) afdeling 4 van hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, en ii) <https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>.

De verkopers verklaren verder dat het hiervoor beschreven goed naar hun weten noch voorlopig noch definitief beschermd is. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

J. Risicozone overstromingsgebied - De waterparagraaf

Risicozone voor overstroming

Blijkens opzoeking gedaan via de website www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129, §4 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat het hiervoor beschreven goed:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, namelijk een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De perceelscore luidt: C (voor wat betreft de percelen nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000, 31H56 P0000, 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000).

De gebouwscore luidt: C (voor wat betreft de percelen nummers 31S27 P0000, 31R27 P0000, 31B52 P0000, 31P27 P0000, 31A52 P0000, 31N27 P0000, 31M27 P0000, 31L27 P0000, 31K27 P0000, 31Z51 P0000, 31G56 P0000 en 31H56 P0000) en onbekend (voor wat betreft de percelen nummers 31C27 P0000, 31E27 P0000, 31F27 P0000, 31G27 P0000 en 31K56 P0000).

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

K. Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

De instrumenterende notaris wijst op de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings)Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De instrumenterende notaris wijst er op dat een woning die, na een conformiteitsonderzoek, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard, dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloping kunnen opgelegd worden, en dat de conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de ondergetekende notaris op 2 oktober 2025 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.

L. Onteigening

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

M. Ruilverkaveling

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een gebied van ruilverkaveling en is bijgevolg niet onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de notaris wordt bevestigd.

N. Natuurdecreet

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, 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 Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden 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.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

O. Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, wordt verklaard dat het hiervoor beschreven 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 de bij deze verkochte goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

P. Leegstand en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven goederen, behoudens voor wat betreft het perceel nummer 31K27 P0000, niet zijn opgenomen:

- in het leegstandsregister;
- in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
- in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart dat het perceel nummer 31K27 P0000 (Witte Brigadelaan 18) opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, zoals blijkt uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 21 oktober 2025.

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven goederen niet zijn geregistreerd in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om de hiervoor beschreven goederen op te nemen in een van de vermelde registers of inventarissen.

Q. Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

R. Conformiteitsattest bij verhuring

De notaris wijst de partijen er op dat de gemeenteraad bij verordening onder meer het conformiteitsattest verplicht kan stellen en kan bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen.

De stad Nieuwpoort legt op heden nog geen verplichting op om een conformiteitsattest voor te leggen bij verhuur van een woning.

De verkoper verklaart dat voor het perceel nummer 31M27 P0000 (Witte Brigadelaan 14) een conformiteitsattest werd afgeleverd, zoals blijkt uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Nieuwpoort op 21 oktober 2025.

S. Vlaams Logiesdecreet

De kandidaat-koper verklaart dat hij van de ondergetekende notaris voldoende toelichting heeft verkregen bij de bepalingen van het Vlaamse Logiesdecreet van 5 februari 2016.

De kandidaat-koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat hij, indien hij de intentie heeft om het hiervoor beschreven goed aan te bieden voor toeristische verhuur, dient te beschikken over:

- een brandveiligheidsattest vooraleer tot de verhuring te kunnen overgaan en dat een dergelijk attest tot op heden nog niet werd afgeleverd.

De kandidaat-koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest of mocht blijken dat er geen brandveiligheidsattest kan worden bekomen.

- een keuringsattest van de elektrische installatie dat niet ouder is dan vijf (5) jaar waaruit blijkt dat de installatie voldoet aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement van de Elektrische Installaties.

T. Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven goederen niet voorzien zijn van zonnepanelen.

U. Rookmelders

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven goederen gedeeltelijk uitgerust werden met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

V. Consultatie site "Federaal kabels en leidingen informatie meldpunt"

De kandidaat-koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen de volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

Na verificatie van de website <http://klim-cicc.be> blijkt dat geen ondergrondse leidingen gekend zijn in de hiervoor beschreven goederen.

W. kaderdecreet vlaamse handhaving - raadpleging maatregelenregister

De notaris consulteerde op 19 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Artikel 19: Hypothecaire toestand - Pandrechten - Rechtsvorderingen

a) De hiervoor beschreven goederen worden verkocht voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd.

De verkoper verklaart op vraag van de instrumenterende notaris ook geen enkele akte van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren te hebben ondertekend in de voorbije 2 maanden.

b) De partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat

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

De notaris heeft de verkoper bevraagd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, (keuken)toestellen, verwarmingsketel, enzovoort).

De verkoper deelt mee dat dit niet het geval is en verklaart uitdrukkelijk dat er zich in de hiervoor beschreven goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en er evenmin, al dan niet ingevolge eventuele verbeteringen, goederen werden geïncorporeerd in de verkochte goederen, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud dat werd geregistreerd in het nationaal pandregister.

c) De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot de hiervoor beschreven goederen voorhanden zijn.

Artikel 20: Overdracht van risico's

De risico's met betrekking tot de hiervoor beschreven goederen 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.

Artikel 21: 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.

Artikel 22: Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de hiervoor beschreven 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 ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Artikel 23: Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypotheccair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

Toetreding

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

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

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bieders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overledenieder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders 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 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 bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 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 tot ondertekening van het proces-verbaal 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 instrumenterende notaris

vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, 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 de zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder 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 vijfennegentig 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 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 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 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, abatement), 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 invoeren 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 kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling 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 clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn

de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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 verkoopvoorwaarden, 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 de partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de eigenaar of éénieder 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.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met bevoegdheid om afzonderlijk te handelen:

(...)

Allen samen hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt: (...), 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 erfdiensbaarheden 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, toewijzelingen 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, de massa's vormen, 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 van de hoger vermelde 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 verkoopmogelijkheden 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 dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

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 of per e-mailbericht overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lasthebber verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Het is de lasthebber toegestaan de minimumprijs te wijzigen mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de lastgever. Dit akkoord kan via e-mail worden verleend. 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.

ONTWERP

De verzoekende partij, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 2 oktober 2025, 21 januari 2026 en 28 januari 2026.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van alle verschijners.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Opgesteld te Nieuwpoort, in het Stadhuis, op de in de aanhef van de akte vermelde 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 heb ik, notaris, samen met de verzoekende partij, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, ondertekend.