

Rep. Nr. 2026/498
 Akte van 14 juli 2026
VERKOOPSVORWAARDEN
 Dossier: 24-000566
 Reg (FOD Oostende): € 50,00
 ROG: € 50,00

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZESENTWINTIG,

Op veertien juli,

Te Oostende, ten kantore, Euphrosina Beernaertstraat 106,

Wij, Meester **Sylvie Verrewaere**, Notaris, met standplaats te Oostende, eerste kanton, lid van de vennootschap "De Jonghe & Verrewaere, geassocieerde notarissen", met zetel te 8400 Oostende, Euphrosina Beernaertstraat 106, zetten voorafgaandelijk uiteen:

V O O R A F G A A N D E U I T E E N Z E T T I N G

(...)

V E R K O O P V O O R W A A R D E N

Na deze uiteenzetting, hebben Wij, ondergetekende notaris, (...), als volgt de verkoopsvoorwaarden opgemaakt van de verkoop (...) van het hierna beschreven onroerend goed en aangepast heeft zoals bepaald in de beschikking van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, de dato 19 mei 2026:

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

LOT 1

STAD OUDENBURG, eerste afdeling

1) Een perceel **grond met een bedrijfswoning (kadastraal gekend als woonhuis) in oprichting**, gekend Keignaertpolder (Lot 1), kadastraal gekend volgens titel sectie C, deel van nummer 793H, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 793KP0000, met een oppervlakte van achttien are éénenzestig centiare (18a 61ca).

2) Een landbouwgebouw (thans bestemd als paardenpension en kadastraal gekend als **paardenstal**), gelegen Polder 26, kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummers 794K en deel van 793H en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 794LP0000 met een oppervlakte van één hectare éénenveertig are vijf centiare (1ha 41a 05ca).

3) Twee percelen **weiland**, gekend Keignaertpolder, kadastraal gekend volgens titel sectie c, nummer 795 en nummers 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802 en 803/a en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 795P0000, met een oppervlakte van één hectare zeventien are negenenzeventig centiare (1ha 17a 79ca) en 796AP0000 met een oppervlakte van twee hectare vijfennegentig are vijftien centiare (2ha 95a 15ca).

LOT 2

STAD OUDENBURG, eerste afdeling

1) De **constructies** van een **woonhuis** met aanhorigheden, zonder de grond, gelegen Polder 24, kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummer 1038X en volgens recent kadastraal uittreksel sectie, nummer 1038XP0002,

En het **erfpachtrecht** op de grond toebehorende aan het Agentschap Waterwegen en Zeekanaal NV, gekend volgens titel onder sectie C, nummer 1038X en deel van 1038Y met een oppervlakte van negen are negenenveertig centiare (9a 49ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie, nummer 1038XP0000 en 1038X3P0000 met een oppervlakte van negen are negenenveertig centiare (9a 49ca).

2) Twee **percelen bouwland**, gelegen Keignaertpolder, kadastraal gekend volgens titel nummers 791/7, 791/8, 791/9, 791/10, 791/11, 791/12, 792/7, 792/8, 792/9, 792/10, 792/11, 792/6, 791/2, 791/3, 791/4, 791/5, 791/6, 792, 792/2, 792/3, 792/4, 792/5 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 792/06BP0000 met een oppervlakte van drie hectare vierenzestig are vijfenzeventig centiare (3ha 64a 75ca) en 792/06AP0000 met een oppervlakte van drie hectare zesennegentig are zevenenveertig centiare (3ha 96a 47ca).

LOT 3

1) STAD OOSTENDE - twaalfde afdeling (Zandvoorde)

Percelen **weiland**, gekend als Keignaertpolder, kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummers 452, 453, 457, 458, 459, 460 en 461 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 452P0000, 453P0000, 457P0000, 458P0000, 459P0000, 460P0000, 461P0000 met een oppervlakte van vier hectare tweeënvijftig are tien centiare (4ha 52a 10ca).

2) STAD OUDENBURG, eerste afdeling

Percelen **bouwland**, gekend als Keygnaertpolder, kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummers 763, 764, 765, 766, 767, 768 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 763P0000, 764P0000, 765P0000, 766P0000,

767P0000, 768P0000 met een oppervlakte van één hectare vierennegentig are twintig centiare (1ha 94a 20ca).

3) STAD OOSTENDE - twaalfde afdeling (Zandvoorde)

Percelen **weiland**, gekend als Keignaertpolder, kadastraal gekend volgens titel sectie C, nummers 428A en 429A en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 428AP0000 en 429AP0000 met een oppervlakte van één hectare vierenzeventig are drieënzeventig centiare (1ha 74a 73ca).

Hierna genoemd "**het goed**".

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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt:

* voor LOT 1: één miljoen driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 1.365.000,00),

* voor LOT 2: vijfhonderd vijftienduizend euro (€ 515.000,00),

* voor LOT 3: driehonderd vijfennegentigduizend euro (€ 395.000,00),

* VOOR LOT 4 (zijnde lot 1 en 2 samen): één miljoen achthonderd tachtigduizend euro (€ 1.880.000,00)

Ondergetekende notaris verwijst voor wat betreft de toewijzing van de loten naar artikel 5, i) van de algemene verkoopsvoorwaarden.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is

14 september 2026 om 14 uur (voor wat betreft de loten 1, 2 en 3) en om 15 uur (voor wat betreft lot 4).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 22 september om 14 uur (voor wat betreft de loten 1, 2 en 3) en om 15 uur (voor wat betreft lot 4), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 28 september 2026 om 17 uur.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 14 uur tot 15.30 uur en zaterdag van 10 uur tot 11.30 uur, en dit vanaf woensdag 2 september 2026 tot en met 19 september 2026.

"De notaris is gemachtigd, op kosten van de beslagene, alle maatregelen te nemen teneinde toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker en/of een gerechtsdeurwaarder, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek. Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen."

PUBLICITEIT.

De publiciteit zal gebeuren door aanplakbrieven, overeenkomstig de gebruiken, en door aankondigingen die in de volgende dagbladen en op volgende sites bekendgemaakt zullen worden:

- Het Notarisblad;
- De kranten van de Mediahuis groep;
- www.immo.notaris.be;
- www.immoweb.be;
- www.zimmo.be;
- Landbouwleven;
- De Boer & Tuinder;
- Hippo Revue.

EIGENDOM.

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

GEBRUIK - GENOT.

De bij deze te verkopen eigendommen zijn onverhuurd en dus vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald en uiterlijk drie maanden na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs voor wat betreft lot 2. 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.

ERFPACHT (voor wat betreft het goed lot 2, sub 1)

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft het erfpachtrecht dat rust om voorbeschreven goed lot 2, sub 1, zoals blijkt uit de akte verleden voor notaris Karlos Dewagtere te Jabbeke, op 29 augustus 2013, luidens als volgt:

"De erfpachtgever heeft een erfpachtrecht verleend aan de erfpachter, en dit voor een duur van vijfenzeventig jaar, die neemt op heden, een aanvang om van rechtswege te gen op 29 augustus 2088, zonder stilzwijgende vernieuwing.

De erfpachters hebben het recht om de erfpacht-overeenkomst te beëindigen na verloop van de eerste 27 jaar, en nadien telkens na verloop van 6 jaren, mits een aangetekende brief te verzenden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de betreffende periode en mits betaling binnen die maand, voor het bedrag gelijk aan één jaar canon. Opzegperiode en betaling zijn samenhangende voorwaarden, zodat het niet bestaan van één of andere, deze mogelijkheid van rechtswege gedaan maakt en de erfpacht doorloopt alsof er niets zal zijn gebeurd.

Na verloop van vijfenzeventig (75) jaren wordt deze erfpacht dus zonder opzeg beëindigd zoals door de Wet voorzien. In geval op dal ogenblik de eigenaar het goed of een deel daarvan zou verkopen of met enig zakelijk of persoonlijk recht belasten, dan hebben de alsdan laatst

bestaande erfpachters een voorkeurrecht om dit te verwerven aan de voorwaarden, die er dan zullen bestaan.

Daartoe zal de eigenaar hen door een aangetekende brief in kennis moeten stellen van al die voorwaarden, en zullen de bedoelde erfpachters, samen voor het geheel handelend, hun onvoorwaardelijke aanvaarding moeten bevestigen door middel van een aangetekende brief, te verzenden binnen de drie maanden na ontvangst van die kennisgeving. Ditzelfde geldt ook indien de maatschappij-erfpachtverlener tijdens de loop van de jaren het goed zou verkopen, in de zin van artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit erfpachtrecht wordt toegestaan ter vervanging van de vergunningen tot gebruik voorheen verleend door het Agentschap voor Waterwegen en Zeekanaal of haar rechtsvoorgangers met betrekking tot voorbeschreven perceel grond.

VOORWAARDEN

1. Het recht van erfpacht wordt toegestaan, mits een jaarlijkse vergoeding van drieduizend honderdenzeven euro (E 3.107,00), betaalbaar door de erfpachter aan de eigenaar, voor het komende jaar, jaarlijks op de verjaardag van de ondertekening van de erfpachtakte, na ontvangst van de betrokken factuur van de eigenaar.

De erfpachtgever verklaart ontvangen te hebben vanwege de erfpachter op heden de erfpachtvergoeding voor het eerste jaar, hetzij drieduizend honderdenzeven euro (€ 3.107,00) door middel van een overschrijving op haar rekening door tussenkomst van ondergetekende notaris, waarvan kwijting.

De vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden, op de verjaardag van de ondertekening van de erfpachtakte, volgens de index van de consumptieprijzen, met toepassing van de volgende formule:

Basisvergoeding x nieuwe index (= index van de
maand voorafgaand aan de verjaardag van het contract)

Basisindex (index van de maand voorafgaand aan het
 afsluiten van het contract)

De indexatie mag niet tot gevolg hebben dat het jaarlijks pachtrecht minder zou bedragen dan de vergoeding van drieduizend honderdenzeven euro (€ 3.107,00) per jaar.

Iedere niet-betaalde vergoeding zal op de vervaldag van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, intrest opbrengen aan een rentevoet van twaalf procent per jaar, vanaf de vervaldag tot op de datum van betaling.

Boekhoudkundig en fiscaal beschouwd: behoudens uitdrukkelijk anders en elders gesteld, bevat de canonopbrengst geen reconstitutie van kapitaal met betrekking tot bebouwing door de eigenaar.

2. De erfpacht wordt toegestaan en aanvaard op het hierboven beschreven onroerend goed, dat blijkens verklaring van erfpachtgever vrij is van hypotheken of andere bezwarende in- en/of overschrijvingen, niet zijn actieve en passieve erfdienstbaarheden en in zijn huidige staat.

3. De erfpachter zal op haar kosten en mits naleving van de geldende stedenbouwkundige voorschriften gebouwen kunnen oprichten of werken kunnen uitvoeren aan bestaande gebouwen.

4. De erfpachter zal alle constructies tijdens de duur van haar recht moeten onderhouden en alle kleine en grote herstellingswerken doen uitvoeren, op haar kosten en zonder uit dien hoofde enig verhaal te kunnen doen gelden tegen de erfpachtgever, noch vermindering van de erfpachtvergoeding te kunnen vorderen.

5. Alle belastingen en taksen vallen gedurende de erfpacht uitsluitend ten laste van de erfpachter.

6. Het bij deze verleende erfpachtrecht is overdraagbaar aan derden en kan in erfpacht of opstal worden uitgegeven, mits schriftelijke toestemming van de erfpachtgever. Het is ook toegelaten voor de duur van het erfpachtrecht dit recht met hypotheek te bezwaren, mits schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

7. Bij het eindigen van de erfpacht, hetzij door het verstrijken van de termijn, hetzij om welke andere reden ook, zal de erfpachter of diegene die op de grond gebouwen of beplantingen zal hebben aangebracht, niet het recht hebben om deze weg te nemen. Deze komen voor de volle eigendom toe aan de erfpachtgever, zij het tegen de prijs van de toegevoegde materialen, in zoverre de erfpachtgever vooraf schriftelijk heeft ingestemd en met hun oprichting en met hun totale waarde, minstens met een maximale waarde. De door de erfpachtgever verschuldigde prijs is deze van de nieuwprijs van de materialen op het moment van de beëindiging van het contract, verminderd met de slijtage en vestustiteit.

Indien de erfpachtgever niet om zijn instemming is gevraagd met de oprichting van gebouwen of beplantingen en met hun waarde, dan zal de erfpachtgever geen vergoeding verschuldigd zijn. Indien de erfpachter boven de maximale

waarde is gegaan waarmee de erfpachtgever akkoord is gegaan, dan zal de verschuldigde vergoeding berekend worden op basis van de maximale en niet op basis van de reële waarde.

Indien de waarde van de opgerichte gebouwen en beplantingen op het ogenblik van de beëindiging van het erfpachtrecht zodanig laag is dat ze de kosten van verwijdering ervan niet dekt, kan de erfpachtgever, indien hij de opgerichte gebouwen of beplantingen niet wil behouden, deze binnen de drie maanden na beëindiging en middels aangetekende brief deze door de uittredende erfpachter doen verwijderen, en de weggenomen grond doen aanvullen en nivelleren.

De huidige constructies op het goed worden aanzien als opgericht met instemming van de erfpachtgever.

9. Voor zover in deze akte niet anders is bedongen, vindt de wet van 10 januari 1824 overeenkomstige toepassing.

10. Alle kosten, rechten en loon dezer zijn ten laste van Erfpachter. De bedongen lasten worden voor de registratie geacht inbegrepen te zijn in de canon."

Bij schrijven van 3 februari 2026 werd kennis gegeven aan de naamloze vennootschap Waterwegen en Zeekanaal van onderhavige verkoopsvoorwaarden. Zij hebben op 6 februari 2026 bevestigd akkoord te gaan met de overdracht van het recht van erfpacht, onder de volgende voorwaarden:

"Wij gaan akkoord met de overdracht van het erfpachtrecht op de grond onder de volgende voorwaarden :

-de overnemer van het recht van erfpacht op de grond is dezelfde als de koper van het woonhuis;

-de identiteitsgegevens van de overnemer van de erfpacht dienen aan DVW bezorgd te worden binnen de 14 dagen na de definitieve verkoop;

-de huidige erfpachter heeft op dit moment bij DVW een openstaande factuur van € 2.446,72. Deze dient voldaan te worden binnen de 14 dagen na de definitieve verkoop."

OPSTALRECHT (voor wat betreft het goed lot 1, sub 1 & 2)

Ingevolge onderhavige verkoopsvoorwaarden zal zowel de grond als het recht van opstal zoals toegestaan in de akte verleden voor notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe, te Oostende, op 14 augustus 2019, overgedragen worden aan de kopers.

Door de hereniging in handen van de kopers van het recht van opstal en het eigendomsrecht van de grond, dooft het recht van opstal uit.

ERFDIENSTBAARHEDEN

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 verklaart dat het goed met perceelnummer 767P0000 bezwaard is met de volgende wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, zoals blijkt uit het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

"Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2de en 3de categorie) voor ruimingswerken

Omschrijving: Louter ter informatie : ten zuidoosten van het perceel loopt niet geklasseerde waterloop WO.1.8.2. Grote Keignaertkreek

Externe documentatie:

Bijlagen: • waterloop-1752754386844.pdf

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)"

De verkoper verklaart dat het goed met perceelnummer 796AP0000 bezwaard is met de volgende wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, zoals blijkt uit het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

"Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2de en 3de categorie) voor ruimingswerken

Omschrijving: Louter informatief - perceel grenst in het Noorden aan niet geklasseerde waterloop WO.1.9. en grenst zowel in het Noorden als in het Oosten aan Historisch Permanente graslanden

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)"

De verkoper verklaart dat het goed met perceelnummer 768P0000 bezwaard is met de volgende wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, zoals blijkt uit het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

"Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2de en 3de categorie) voor ruimingswerken

Omschrijving: Louter informatief - Ten westen van het perceel loopt geklasseerde waterloop 2e categorie WO.1.8.2. (Grote Keignaertkreek) en ten zuiden grenst dit aan historisch permanente graslanden

Externe documentatie:

Bijlagen: • Historisch_permanent_grasland-1752673497186.pdf

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)"

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

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.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf 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.

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.

GRENZEN - OPPERVLAKTE

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

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

GEMEENHEDEN

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

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.

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.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, heeft elke kandidaat-koper de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° de stedenbouwkundig uittreksels, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

* voor perceelnummer 1038X3P0000 en 1038XP0000:

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Dubbele garage

Referentie: 35014_1980_0200083

Gemeentelijk dossiernummer: 1451/1980

Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 05/06/1980

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Saneren van een woonhuis

Referentie: 35014_1987_0200112

Gemeentelijk dossiernummer: 1451/1987

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 23/04/1987

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Plaatsen van serre + tweede garage +
bekleden van gevel door gevelsteen

Referentie: 35014_1991_0200179

Gemeentelijk dossiernummer: 181/1991

Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 01/08/1991

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Regularisatie van dubbele garage en
serre

Referentie: 35014_1993_0200179

Gemeentelijk dossiernummer: 642/93

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 16/05/1994

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Geweigerd

Datum: 18/08/1994

Beroepsinstantie: Vlaamse Overheid

Beslissing: Geweigerd

Datum: 23/11/1995

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een dubbele garage en
berging.

Referentie: 35014_2003_0200118

Gemeentelijk dossiernummer: 2241/2003

Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 12/01/2004

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Verbouwing van een eengezinswoning

Gemeentelijk dossiernummer: 3698/2013

Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 30/12/2013

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een tuinhuis van 36.40m2

Gemeentelijk dossiernummer: 4049/2016

Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 26/04/2016

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: propaangastank 1000 liter

Dossiernummer: 19755516

Referentienummer: 19755516

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 20/05/1975

Vergunningverlenende instantie: College van
burgemeester en schepenen

Startdatum: 20/05/1975

Einddatum: 20/05/2005

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 16.9.a)1°

Omschrijving: Opslag/overslag van aardgas

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: melding ondergrondse propaangastank
2.300 liter

OMV-nummer: OMV_2020138229

Project type: Melding omgevingsproject

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van
burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 27/10/2020

Type: Aktename

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of
activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Inrichtingsnummer: 20201016-0027

Activiteiten:

Rubriek: 17.1.2.2.1°

Omschrijving: Propaangastank

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/07/2025)

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 35014_2013_0300004

Gemeentelijk dossiernummer: 37

Omschrijving: Uitvoeren stabiliteitswerken en
herbouwen constructie

Overtreding:

Status: Einde overtreding

Datum: 24/06/2014

Gerelateerde wetgeving: Voor
omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Aanmaningen:

Verzenddatum: 01/01/0001

Opsteller: Gemeente

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 35014_1993_0300002

Gemeentelijk dossiernummer: 8

Omschrijving: Plaatsen van 2 garage's waarvan slechts
1 met vergunning.

\\\\Werken uitgevoerd zonder vergunning of

Overtreding:

Status: Einde overtreding

Datum: 10/01/2013

Gerelateerde wetgeving: Voor
omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Aanmaningen:

Verzenddatum: 01/01/0001

Opsteller: Gemeente

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 17/07/2025)"

* voor perceelnummer 793KP0000 en 794LP0000:

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen pensionstal met aanhorigheden en
bedrijfswoning na sloop bestaande bebouwing

Referentie: 35014_2017_0094

Gemeentelijk dossiernummer: 4255/2017

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 30/01/2018

Vergunningverlenende overheid: College van
burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Geweigerd

Datum: 21/06/2018

Verval:

Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: gemengd bedrijf met dierlijk mest

Dossiernummer: 199090

Referentienummer: 199090

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 02/10/1990

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 02/10/1990

Einddatum: 03/04/2020

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.5.c)1°

Omschrijving: Stallen voor grote zoogdieren

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Rubriek: 28.2.c)1°

Omschrijving: Dierlijke mest: opslag in agrarisch gebied

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: overname rundveebedrijf

Dossiernummer: 201120536

Referentienummer: 201120536

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 11/01/2001

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 11/01/2001

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 53.8.1°

Omschrijving: Boren van grondwaterwinningsputten

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Startdatum: 11/01/2001

Rubriek: 28.2.c)1°

Omschrijving: Dierlijke mest: opslag in agrarisch gebied

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

Startdatum: 11/01/2001

Rubriek: 9.5.c)1°

Omschrijving: Inrichtingen waarbij de som 1>1, som 2<=1

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Aktename

Startdatum: 11/01/2001

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: gedeeltelijke overname
landbouwbedrijfproductie dierlijke mest stopgezet 18/04/2005

Dossiernummer: 201120564

Referentienummer: 201120564

Risicoklasse: Klasse 2

Vergunnings status: Vervallen

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 26/11/2001

Vergunningverlenende instantie: College van
burgemeester en schepenen

Startdatum: 26/11/2001

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.4.3.c)1°

Omschrijving: Stallen in een agrarisch gebied

Type: VLAREBO 2008
 Risicoklasse: Klasse 2
 Status: Aktename
 Startdatum: 26/11/2001
 Externe documentatie:
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: bovengrondse opslagtank propaangas 1600 liter

Dossiernummer: 201120588
 Referentienummer: 201120588
 Risicoklasse: Klasse 3
 Beslissing eerste aanleg:
 Status: Aktename
 Datum: 01/07/2003

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 01/07/2003
 Vergunning procedure: ARAB
 Activiteiten:
 Rubriek: 16.8.1°
 Omschrijving: Opslag van gassen

Type: VLAREBO 2008
 Risicoklasse: Klasse 3
 Status: Aktename
 Startdatum: 01/07/2003
 Externe documentatie:
 Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: bovengrondse propaangastank 1000 liter
 Dossiernummer: 19715548
 Referentienummer: 19715548
 Beslissing eerste aanleg:
 Status: Vergund
 Datum: 03/11/1971

Vergunningverlenende instantie: College van
burgemeester en schepenen

Startdatum: 03/11/1971

Einddatum: 03/11/2001

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 16.9.a)1°

Omschrijving: Opslag/overslag van aardgas

Type: VLAREBO 2008

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Vandewoestyne Wim & Vermeire Inga Bouwen
paardenpensionstalling + bedrijfswoning

OMV-nummer: OMV_2018087528

Project type: Aanvraag omgevingsproject

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van
burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 05/02/2019

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Bouwen of herbouwen; Het reliëf van de bodem
aanmerkelijk wijzigen; Nieuwbouw of aanleggen; Verwijderen
van vrijstaande gebouwen

Omschrijving: Aanvraag omgevingsproject

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of
activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 2

Inrichtingsnummer: 20180712-0077

Activiteiten:

Rubriek: 9.4.3.c)1°

Omschrijving: Nieuw ingedeelde inrichting: 70 paarden

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 2

Rubriek: 28.2.c)1°

Omschrijving: Nieuw ingedeelde inrichting: 140m3
dierlijke mestopslag: 130m3 vaste mest en 10m3 mengmest

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Rubriek: 17.1.2.2.2°

Omschrijving: Nieuw ingedeelde inrichting:
 ondergrondse gastank: 5000l

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 2

Rubriek: 15.1.1°

Omschrijving: Nieuw ingedeelde inrichting: 5
 voertuigen/aanhangwagens

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Vandewoestyne Wim & Vermeire Inga -
 Wijziging door toevoeging

OMV-nummer: OMV_2019073456

Project type: Melding omgevingsproject

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van
 burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 02/07/2019

Type: Aktename

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of
 activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 2

Inrichtingsnummer: 20180712-0077

Activiteiten:

Rubriek: 9.4.3.c)1°

Omschrijving: 70 paarden

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 2

Rubriek: 28.2.c)1°

Omschrijving: 140m3

- 130m3 vaste mest

- 10m3 mengmest

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Rubriek: 2.2.2.h)

Omschrijving: Mobiele breker (tijdelijk)

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Rubriek: 15.1.1°

Omschrijving: 5 voertuigen en/of aanhangwagens

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Rubriek: 17.1.2.2.2°

Omschrijving: Ondergrondse gastank: 5000 liter

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 2

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Vandewoestyne Wim & Vermeire Inga -
wijziging door toevoeging

OMV-nummer: OMV_2019103393

Project type: Melding omgevingsproject

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van
burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 03/09/2019

Type: Aktename

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of
activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 2

Inrichtingsnummer: 20180712-0077

Activiteiten:

Rubriek: 28.2.c)1°

Omschrijving: 140m3

- 130m3 vaste mest

- 10m3 mengmest

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Rubriek: 17.1.2.2.2°

Omschrijving: Ondergrondse gastank: 5000 liter

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 2

Rubriek: 15.1.1°

Omschrijving: 5 voertuigen en/of aanhangwagens

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Rubriek: 9.4.3.c)1°

Omschrijving: 70 paarden

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 2

Rubriek: 53.2.2°a)

Omschrijving: Bronbemaling tot 30 000 m3 voor bouw
kelder

VLAREBO-code: Niet gevonden

Risicoklasse: Klasse 3

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Vandewoestyne Wim - Aanpassen stapmolen

OMV-nummer: OMV_2019104178

Project type: Aanvraag omgevingsproject

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 07/01/2020

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Bouwen of herbouwen

Omschrijving: Aanvraag omgevingsproject

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Vandewoestyne Wim - Aanpassen afwatering + uitbreiden buitenpiste

OMV-nummer: OMV_2020080604

Project type: Aanvraag omgevingsproject

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 25/08/2020

Type: Vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

Omschrijving: Aanvraag omgevingsproject

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Melding van overname - Verhaeghe Imara

OMV-nummer: OMV_2021126990

Project type: Overdracht van een vergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 07/09/2021

Type: Aktename

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Inrichtingsnummer: 20180712-0077

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: Stal de Polderhoeve

OMV-nummer: OMV_2024006741

Project type: Overdracht van een vergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 25/01/2024

Type: Aktename

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Inrichtingsnummer: 20180712-0077

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/07/2025)"

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:

* landschappelijk waardevolle agrarische gebieden overeenkomstig het gewestplan Oostende-Middenkust, goedgekeurd op 26 januari 1977, gewijzigd/aangevuld zoals goedgekeurd op 13 juli 2001;

* provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende, met als bestemming: artikel 1: overdruk solitaire vakantiewoningen, goedgekeurd op 5 juni 2015;

3. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

De koper zal de hierboven vermelde uittreksels, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, zijnde de dato 11 en 14 juli 2026 ontvangen ingevolge de publiciteit.

Verder wordt in de uittreksels het volgende vermeld:

* voor perceelnummer 452P0000, 428P0000, 429AP0000:

"Zoneringsplan

Referentie: 014-1406

Bestemming: Individueel te optimaliseren buitengebied
IBA aanwezig

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd
08/07/2025)"

* voor perceelnummer 452P0000, 1038XP0000,
1038X3P0000, 793KP0000, 794LP0000:

"Zoneringsplan

Referentie: 014-1433

Bestemming: Individueel te optimaliseren buitengebied
IBA gepland

Bron: Vlaamse Milieumaatschappij (bevraagd
08/07/2025)"

STEDENBOUWKUNDIGE INBREUKEN

Aan ondergetekende notaris werd geen kennis gegeven van stedenbouwkundige overtredingen en dat aldus voor alle werken door de eigenaar uitgevoerd of door hem uitgevoerde bestemmingswijzigingen de nodige vergunningen bekomen werden.

In de akte verleden voor notaris Karlos Dewagtere, te Jabbeke, op 23 januari 2013 wordt evenwel het volgende vermeld:

"c.1. Uit het voormelde schrijven van de gemeente Oudenburg blijkt dat ten aanzien van het onroerend goed diverse stedenbouwkundige misdrijven zijn vastgesteld, namelijk op 1 augustus 1991, 21 maart 2000, 26 mei 2006, 28 juni 2007 en 25 november 2011. Hiervoor werden door de bevoegde administratie instanties, zijnde het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, woonbeleid en onroerend goed te Brussel, de nodige maatregelen genomen, zoals blijkt uit de overschrijving van de dagvaarding, de kantmelding hierbij van het arrest dat de herstelmaatregelen beveelde en het nemen van een inschrijving ten voordele van het Agentschap Ruimtelijke Ordening.

Bijgevolg verklaart de verkoper dat ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting bestond met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De verkoper verklaart de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig te hebben uitgevoerd en het onroerend goed in de oorspronkelijke toestand te hebben hersteld, zoals blijkt uit het proces-verbaal van vaststelling opgemaakt op 10 januari 2013 door de stedenbouwkundige inspecteur

De koper verklaart een afschrift van dit procesverbaal te hebben ontvangen. De verkoper bijgevolg dat alle stedenbouwkundige inbreuken gepleegd door de rechtsvoorgangers van de verkopers of derden daarmee werden rechtgezet. De bezwarende inschrijvingen en overschrijvingen lastens de verkopers ingevolge de stedenbouwkundige inbreuken kunnen bijgevolg worden doorgehaald, zoals eveneens vermeld in voormeld proces-verbaal.

c.2. De koper wordt ervan op de hoogte gebracht dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op het onbebouwd gedeelte van het voorbeschreven goed mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Evenwel blijkt uit een proces-verbaal van 10 januari 2013, opgemaakt door de bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar, dat de koper ingevolge verbouwingen door hem aan het verkochte goed door het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening gesommeerd werd om de werken onmiddellijk te staken, gezien deze een stedenbouwkundige inbreuk zouden kunnen inhouden. De koper verklaart deze sommatie te erkennen, zonder het bestaan van stedenbouwkundige inbreuken te erkennen, en verklaart vervolgens de verkopers van iedere aansprakelijkheid dienaangaande te ontslagen, gezien zij onder meer ook niet betrokken werden bij deze verbouwingen. De verkopers zullen bijgevolg nooit aangesproken kunnen worden door de koper wegens de stedenbouwkundige inbreuken die de koper zou hebben gepleegd, voor zover deze bewezen geacht kunnen worden, ingevolge zijn vervroegd genot op het verkochte goed."

ZONEVREEMD

Ondergetekende notaris wijst de koper uitdrukkelijk op het feit dat het verkochte goed gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De koper dient rekening te houden met deze stedenbouwkundige bestemming en

te weten dat het verkochte goed **zonevreed** is en de gevolgen hiervan te kennen. Hiervoor verwijst ondergetekende notaris naar volgende site:

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/zonevreed/woning-zonevreed>.

SPLITSINGSNOTIFICATIE

Om te voldoen aan de voorschriften van artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende notaris, bij aangetekend schrijven van 22 oktober 2025, gericht tot het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oudenburg en Oostende, het kadastraal plan van de bij deze verkochte goederen, ter inzage overgelegd en kennis gegeven van de aard van de akte.

Het Schepencollege van de stad Oostende heeft bij brief van 19 november 2025 volgende opmerkingen geformuleerd:

"Vermits het kadastrale percelen in zijn huidige vorm blijft bestaan is overeenkomstig art. 5.2.2. zoals bepaald in het Hoofdstuk II 'Informatieplichten' van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening', geen advies door het College van Burgermeester en Schepenen nodig en kunnen wij via dit schrijven melden dat er geen bezwaar is tegen voormelde verdeling.

Wel is het aanvragen en het verkrijgen van de bouwvergunning voor het uitvoeren van werken of handelingen, zoals bedoeld in artikel 4.2.1., van Hoofdstuk II 'Vergunningsplicht' van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening', nodig."

Het Schepencollege van de gemeente Oudenburg heeft bij brief van 4 november 2025 volgende opmerkingen geformuleerd:

"De bestemming blijft ongewijzigd.

Er zijn geen opmerkingen."

De instrumenterende notaris bevestigt dat voor onderhavige splitsing geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN - WATERPARAGRAAF

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

* voor perceelnummer 1038XP0000:

A (geen overstroming gemodelleerd)

* voor perceelnummer 1038X3P0000:

B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)

* voor perceelnummer 465P0000, 767P0000, 793KP0000, 768P0000, 794LP0000:

C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

* voor alle overige perceelnummers:

D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

* voor perceelnummer 1038X3P0000:

B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050)

* voor perceelnummer 1038XP0000, 793KP0000, 794LP0000:

A (geen overstroming gemodelleerd)

BOSDECREET

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

NATUURDECREET

Het hierboven 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.

HISTORISCH PERMANENT GRASLAND

Ondergetekende notaris wijst de partijen erop dat blijkens een opzoeking in het geoloket blijkt dat perceelnummers 428AP0000, 429AP0000, 452P0000 en 453P0000 gekend zijn als definitief vastgesteld historisch permanent grasland (beperking: verboden mechanisch te wijzigen evenals verboden het reliëf te wijzigen).

In antwoord op het schrijven van 19 oktober 2025 uitgaande van de instrumenterende notaris met betrekking tot het statuut van de percelen voorwerp van onderhavige verkoopsvoorwaarden, heeft De Vlaamse Landmaatschappij volgende geantwoord, hierbij letterlijk overgenomen:

"In navolging van uw vraag van oktober 11. ivm gronden gelegen enerzijds Keygnaertpolder (Polder 24 /26 te Oudenburg) en anderzijds in de onmiddellijke omgeving maar op grondgebied Oostende, kan ik u volgende informatie geven.

Bij deze wens ik weliswaar op te merken dat het item 'permanent grasland' en het eventueel scheuren ervan niet behoort tot de bevoegdheden van VLM/Mestbank, doch in eerste instantie materie is van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij (wat betreft GLB gerelateerde items), en anderzijds nog Agentschap Natuur en Bos ivm percelen die gelegen zouden zijn in natuurgebieden of onder de regeling van HPG vallen, of desgevallend Agentschap Onroerend Erfgoed, wat betreft mogelijke erfgoedlandschappen met verbod tot scheuren of wijzigen van de geïnventariseerde toestand.

De Mestbank heeft enkel bevoegdheden mbt bemesting en afgeleide materies die gerelateerd zijn aan de naleving van verplichtingen en regels inzake grondgebruik met oog op het

verbeteren van de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater en anderzijds het toezicht op naleven van bemestingsverboden in de kwetsbare gebieden Natuur.

Niettemin heb ik een aantal elementen opgezocht die betrekking hebben op uw vraag mbt de mogelijkheden/beperkingen voor eventuele overnemers van de gronden voor zover deze gekend in onze dataprogramma's en eventuele aflading van gegevens uit de Verzamelaanvraag van het ALV. Indien u meer gedetailleerde informatie wenst, dient u zich tot de bevoegde administratie te wenden (bvb Landbouw & Visserij -> info@lv.vlaanderen.be).

LOT 1 - gronden/gebouwen te Oudenburg 35014 Sie C nrs 794/K en 793/H, thans 793/K en 794/L ((Polder 26) - weiland met nrs 795 en 796/A

De percelen /gebouwen gekend onder de nrs 793/K - 794/L en 795 werden niet (meer) aangegeven in landbouwgebruik volgens Verzamelaanvraag 2025.

Het perceel 796/A wél, en is geclassificeerd als blijvend grasland. Er is voor dit perceel geen overlap met EKBG of HPG volgens Natuurdecreet.

Volgens de kaart en perceelsrapport Onroerend Erfgoed, is het ook geen beschermd landschap obv de erfgoedwetgeving.

Individuele referentiearealen blijvend grasland (vroegere randvoorwaarde onder het toenmalige GLB) bestaan reeds een aantal jaren niet meer. De valorisatie gebeurt nu via een ratio op Vlaams niveau. Dit betekent dat een perceel grasland zonder verbod vanuit bovenstaande wetgevingen kan gescheurd worden, maar dat er toch nog vergeleken wordt tov het referentie-areaal van Vlaanderen (en desgevallend herinzaaiverplichting kan worden opgelegd).

LOT 2 - gronden/constructies te Oudenburg 35014 (Polder 24)

De kadastrale nrs 1038/X/002 , 1038/X, 1038/X/003 zijn niet gekend als landbouwgrond of landgebouw. De percelen 792/06/A en 792/06/B zijn wel gekend als landbouwperceel; perceel bouwland (teelt zomertarwe gevolgd door groenbedekker (2025)) gelegen in 'algemeen gebied/Polder' - gebiedstype 0 volgens mestwetgeving; geen specifieke bijkomende beperkingen bij overname of wijzigingen in gebruik

LOT 3 - gronden deels gelegen te Oudenburg/deel Zandvoorde-Oostende

1) percelen 452 (deels) en 453 (deels) : geregistreerd als 1 perceel weiland - blijvend grasland met bijkomend bevestigd als EKBG (= verbod tot wijzigen!)

2) rest van 452/453 + 457, 458, 459, 460, 461 én 763, 764, 765, 766, 767, 768: perceel bouwland (eveneens zomertarwe met nateelt vanggewas) - zie lot 2

3) percelen 428/A en 429/A: samen geregistreerd als perceel weiland (BG 5) - ook dit weiland is ingekleurd als EKBG

Er zijn geen (meerjarige) Beheerovereenkomsten met de VLM gekend voor deze percelen.

Deze gegevens worden louter en alleen ten informatieve titel en zonder nadelige erkenning meegedeeld."

In antwoord op het schrijven van 1 februari 2026 uitgaande van de instrumenterende notaris met betrekking tot het statuut van de percelen voorwerp van onderhavige verkoopvoorwaarden, heeft De Vlaamse Overheid, Agentschap voor Landbouw en Visserij volgende geantwoord, hierbij letterlijk overgenomen:

"De bevindingen van de collega van VLM waren correct. Voor LOT 1 zijn er geen beperkingen in het scheuren van grasland. Er is geen enkel kadastraal perceel gekend met beperkingen op scheuren.

LOT 2: geen beperkingen naar scheuren van blijvend grasland.

LOT3: daar zijn de percelen 428/A, 429/A en 452 en 453 gekend onder EKBG beschermd onder landbouwer, hier mag het grasland niet omgezet worden. Het reliëf mag niet gewijzigd worden. Enkel doorzaai is toegestaan.

Alle andere percelen hebben geen beperkingen.

Voor meer info kunt u steeds onze checklist hierbij bijgevoegd raadplegen. "

ONROEREND ERFGOED

De ondergetekende notaris verklaart dat, uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed, noch beschermd is.

ONTEIGENING - ROOILIJN

Het goed maakt geen voorwerp uit van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch is

het goed getroffen door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING - RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De instrumenterende notaris consulteerde op 9 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

LEEGSTAANDE EN VERWAARLOOSDE GEBOUWEN

De stad Oudenburg en Oostende deelt in zijn informatiebrieven van 16 en 17 juli 2025 en 4 en 5 augustus 2025 mee dat de voormelde goederen niet opgenomen zijn:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, **met uitzondering van perceelnummer 794LP0000, opgenomen op de lijst leegstand in 2025;**
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

VOORKOOPRECHTEN

In de eigendomstitel wordt geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop vermeld.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten, met uitzondering van:

De Vlaamse Waterweg NV voor wat betreft lot 1 en 2

Dit blijkt tevens uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 8 juli 2025.

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.

MILIEU - BODEMBEHEER

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Oudenburg heeft bij brief van 16 en 17 juli 2025 en 4 en 5 augustus 2025 melding gemaakt van enige milieuvergunningen of omgevingsvergunningen voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten zoals voormeld.

2. De bodemattesten die betrekking hebben op de hierboven vermelde goederen werden afgeleverd door OVAM op 11 juli 2025.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. 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."

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

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

ASBEST

Het hierboven beschreven gebouw op perceelnummers 1038X3P0000 en 1038XP0000 werd opgericht vóór 2001.

Het asbestattest werd opgemaakt op 6 augustus 2025 en met als unieke code 20250806-000003.000. De koper zal het

digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij de publiciteit.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 asbestmaterialen
1 beperking(en)
0 uitsluiting(en)"*

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Voor het hierboven beschreven goed op perceelnummers 1038X3P0000 en 1038XP0000 werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door de heer Nicolas Despiegelaere, erkend energiedeskundige type A op datum van 6 augustus 2025 met vermelding van unieke code UC 20250806-0003658698-RES-1 en energetische score 375 kWh/m².jaar met energielabel D, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij de publiciteit.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te 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 instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

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

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Het goed op perceelnummers 1038X3P0000 en 1038XP0000 is een residentieel gebouw.

Door deze overdracht ontstaat geen renovatieplicht omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper verklaart te weten dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

ROOKMELDERS

De notaris wijst erop dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met rookmelders moeten uitgerust zijn.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

1. Betreffende het woonhuis te 8460 Oudenburg (Oudenburg), Polder 24 - perceelnummers 1038XP0000 en 1038X3P0000:

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

2. Betreffende paardenpensionstalling + bedrijfswoning te 8460 Oudenburg, Polder 26 - perceelnummers 793KP0000 en 794LP0000:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, wordt bevestigend geantwoord.

Dit dossier werd evenwel niet aan ondergetekende notaris overhandigd, zodat deze ook niet kan overgemaakt worden aan de koper. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en verklaart hiervan zijn eigen zaak te maken, zonder de verkoper hieromtrent nog te kunnen aanspreken.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. Betreffende woonhuis in oprichting te Oudenburg, Polder 26 - perceelnummer 793KP0000:

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd.

Er kan evenwel nog voor dit goed geen controleonderzoek uitgevoerd te worden, vermits nog dient overgegaan te worden tot het plaatsen van de elektrische installatie.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert-II laan 16, North Gate III, hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in

gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

2. Betreffende woonhuis te Oudenburg, Polder 24 - perceelnummers 1038X3P0000 en 1038XP0000:

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van dit Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbalen van 22 juli 2025 werd door ACEG VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek tijdens de publiciteit ontvangen.

De werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle maatregelen moeten worden getroffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

Na afloop van een termijn van twaalf maanden na de inspectiedatum zal door hetzelfde controleorganisme vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in dit Boek 1 alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper erkent het origineel exemplaar van het proces-verbaal ontvangen te hebben.

Een lijst van erkende instellingen kan geraadpleegd worden op volgende website:

<https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van>

Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

De partijen verklaren dat de koper zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven van toepassing is op de huidige vervreemding omdat aan het goed onder lot 1, sub 1 door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

De architect die de woning oprichtte op LOT 1, sub 1 heeft het verzekeringsattest overhandigd aan ondergetekende notaris. De koper zal hiervan in het bezit gesteld te worden ingevolge de publiciteit.

HYPOTHECAIRE TOESTAND.

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

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

(...)

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Alle verklaringen afgelegd vanwege de verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de verkoper op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de verkoper gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de verkoper niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de verkoper zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting

tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten;
 b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) 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.

h) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder

voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van

toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens

artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs 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 weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van**

de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

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

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de

rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de

lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende 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. Onverminderd toepassing van artikel 2, 3^e lid van de algemene verkoopsvoorwaarden, wordt alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be 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 online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, woonplaats van de verkoper, op zicht van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden, op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben Wij, Notaris, getekend.

“Volgt de handtekening”