2026760
HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
op negenentwintig oktober
ga ik, Meester **Stephanie Vanmaele**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

…

VERKOOPSVOORWAARDEN

Na deze uiteenzetting, heeft de ondergetekende notaris overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek als volgt de **VERKOOPSVOORWAARDEN** opgesteld voor de veiling van de hierna beschreven onroerende goederen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.
D. Volmacht

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

De besloten vennootschap "Notariskantoor Stephanie Vanmaele", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A, BE 0870.988.536
telefoonnummer: 058 23 30 60
e-mail adres: stephanie.vanmaele@belnot.be

Beschrijving van de goederen – oorsprong van eigendom

Stad OOSTENDE– vierde afdeling

In een appartementsgebouw, staande en gelegen Nieuwpoortsesteenweg 471, kadastraal gekend volgens laatst overgeschreven titel en volgens kadaster, sectie A nummer 157/07B3 P0001, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één are achtennegentig centiare (la 98ca).

1. Het appartement, getekend "Appartement GVL", omvattende:

– in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, eethoek, één slaapkamer, keuken, douche, w.c. en koer;
– in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdentien/duizendsten (110/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;

Met **perceelidentificatienummer: 157/07B3 P0002**

2. De kelder, getekend "Kelder 4", gemeen aan het appartement op het gelijkvloers, omvattende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met zijn deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Met **perceelidentificatienummer: 157/07B3 P0010**
Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens recent kadastraal uittreksel bedraagt voor het appartement € 583,00 en voor de kelder € 14,00.
Kadastrale aanduiding:
Voor het appartement: Nieuwpoortsesteenweg 471 (A.GV)
Voor de kelder: Nieuwpoortsesteenweg 471 (K.OG/4)
Basisakte
Zoals deze privatieve kavels *en* de gemeenschappelijke delen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op 31 augustus 2004, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 20 september daarna, onder formaliteitnummer 62-T-20/09/2004-14952, en de wijzigende basisakte (algemene vergadering op 24 april 2012), opgemaakt door notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op 24 april 2012, gehecht aan de akte verkoop verleden voor notaris Pierre DE MAESSCHALCK, te Oostende, met tussenkomst van notaris Marc HONOREZ, te Tienen, op 30 april 2012, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 7 mei daarna, onder formaliteitnummer 62-T-07/05/2012-07845.
OORSPRONG VAN EIGENDOM
…
Algemene bepalingen
De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.
Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.
Instelprijs
De instelprijs bedraagt **TACHTIGDUIZEND EURO (€ 80.000,00).**
Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 15 december 2026** om **13:00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 23 december 2026 om 13:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Publiciteit

De biedingsronde zal worden aangekondigd als volgt: vijfmaal in het Notarisblad editie West-Vlaanderen en 5 weken printpublicatie in de weekendbijlages van Het Nieuwsblad & De Standaard en door publicatie op Immoweb, Zimmo, notaris.be en biddit.be.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 5 januari 2027 om zeventien uur.**

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden gedurende eenmaal anderhalf uur per week, zijnde de **zaterdagvoormiddag van 10:00 uur tot 11.30 uur, vanaf zaterdag 21 november 2026 tot en met zaterdag 19 december 2026.**

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor om bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzingen in het belang van de verkoop.

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

"*De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene 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, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.*

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen."

Eigendomsoverdracht

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

Genot-Gebruik

De goederen zijn niet verhuurd.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.
Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijke 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.
Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 13 oktober 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed volgende voorkooprechten van toepassing zijn:
Vlaamse Codex Wonen (Stad Oostende 1 begunstigde, Woonsprong 2 begunstigden).

Het voorkooprecht dient echter, overeenkomstig artikel 5.76, §3 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet aangeboden te worden aangezien:
- de verkoop een woning betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.
De ondergetekende notaris verklaart dat naar haar weten het goed met geen enkel conventioneel of ander wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod tot vervreemden. Er blijkt uit de voorliggende informatie eveneens dat de verkopers zelf geen voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bij overeenkomst hebben toegekend.

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.
De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

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

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn, meer in het bijzonder deze vermeld in voormelde basisakte en wijzigende basisakten.
De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens diegene die eventueel vermeld worden in voormelde basisakte en wijzigende/aanvullende basisakten, en behoudens deze vermeld in de voormelde akte verleden voor notaris Pierre DE MAESSCHALCK, te Oostende, met tussenkomst van notaris Marc HONOREZ, te Tienen, op 30 april 2012, welke akte letterlijk vermeldt hetgeen volgt:
"In deze samenhang verklaren de kopers te weten dat het bij deze aangekochte eigendom onder meer bezwaard is met de navermelde erfdienstbaarheden, gevestigd in de basisakte van het aanpalend garagecomplex, verleden voor mij, notaris, op zes en twintig maart negentienhonderd vier en tachtig:
"De heer Roger Arickx vestigt bij deze en bij voorbeeld:
a) lastens het garagecomplex - ten titel van erfdienstbaarheid - het recht tot het ontsluiten van de aanpalende eigendommen (bij voorbeeld met het oog op het laten aansluiten van een niet tot het complex behorende garage) langs het vrij gedeelte van de muren van de binnenplaats van het complex;
deze toestemming zal slechts kunnen verleend worden:
- door de heer Roger ARICKX, en, - zo de heer Roger ARICKX aan haar vooroverleden is, door zijn hem overlevende echtgenote, mevrouw Georgette VAN DAELE, en,
- zo de heer en mevrouw Roger ARICKX-VAN DAELE Georgette beiden overleden zijn: door de mede-eigenaars van samen minstens de drie/vierden van de gemene delen van het complex;
het staat wie terzake moet toestemmen vrij de desbetreffende voorwaarden (onder meer en bij voorbeeld een herverdeling van de gemeenschappelijke quotiteiten) te bedingen en dit met dien verstande dat alles zal hebben te geschieden op het risico en de kosten van de

medecontractant en dat deze laatste verplicht wordt de aldus te maken opening bij middel van eenzelfde poort of rolluik als deze van de garages af te sluiten en ze in dezelfde onberispelijke staat als de poorten/rolluiken van de garages te onderhouden, dat met andere woorden de medecontractant mutatis mutandis lid zou worden van, naar wel en wee, het gehele complex;
b) lastens zijn eigendommen:
1°) "Oostende, vierde afdeling (Oostende), Vredestraat 35, woonhuis met bijgebouwen, erf en doorrit, bekend of bekend geweest bij het kadaster in de L57 sectie A, nr /C9 voor honderd vijf en twintig vierkante meter", en
2°1 "Oostende, vierde afdeling (Oostende), Nieuwpoortsesteenweg 471, woonhuis met bijgebouwen, erf en doorgang, bekend of bekend geweest bij het kadaster in de sectie A, deel van het nummer 157/Bg en het (volledig) nummer L57/7/Y2, met een oppervlakte van ongeveer honderd zes en negentig vierkante meter"
in het voordeel van het hierboven omschreven en tussen deze eigendommen gelegen garagecomplex, de erfdienstbaarheid:
a) van doorgang voor alleen personen (met uitsluiting dus van bij voorbeeld fietsen, materialen, enzovoort), langs de op het aangehaalde plan aangeduide gang tussen het complex en de Nieuwpoortsesteenweg;
b) van doorrit voor voertuigen, langs de op het aangehaalde plan aangeduide doorrit tussen het complex en de Vredestraat;
c) van afloop van (regen)water over deze erven doorheen de daartoe voorziene leidingen en/ of rioleringen.
Deze erfdienstbaarheden zullen eeuwigdurend, onherroepelijk en kosteloos zijn (zie evenwel hierna, wat betreft het onderhoud).
De inrit en de doorgang zullen anderzijds steeds moeten vrij gehouden worden. Het is iedereen bijgevolg verboden aldaar voertuigen, kinderwagens, fietsen, en/of andere belemmeringen op te stellen en/of achter te laten.
De mede-eigenaars van het garagecomplex zullen weliswaar deze inrit en doorgang in goede staat moeten houden en onderhouden en dit op hun uitsluitend risico en kosten alsmede in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen. De beslissing wanneer en welke onderhouds- en/of herstellingswerken moeten uitgevoerd worden ligt in de handen van de eigenaar(s) van de onderscheiden met de erfdienstbaarheden bezwaarde eigendommen. De syndicus van het garagecomplex zal

namens de mede-eigenaars van dit complex de beslissingen terzake onmiddellijk moeten uitvoeren en de bekostiging van een en ander zal door hem dadelijk over alle mede-eigenaars worden omgeslagen ".
"Onderhoud.
Onverminderd hetgeen hierboven werd bedongen ten aanzien van de doorrit en de doorgang, is het onderhoud en/of de herstellingen van/aan de gemene delen ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot het aan ieder van hen toebehorend aantal quotiteiten in de gemene delen.
Zodra de mede-eigenaars van de helft van de gemene delen aldus beslisten, zal de syndicus moeten overgaan tot het uitvoeren van de bewuste werken.
Onverminderd de door de vergadering besliste werken, zal de syndicus ambtshalve voor minstens volgende onderhouds- en herstellingswerken hebben in te staan :
a) het rein houden van de doorgang naar de Nieuwpoortsesteenweg, van de doorrit naar
de Vredestraat en van het binnenplein;
b) het om de vier jaar (voor het eerst in negentienhonderd zes en tachtig) laten uitvoeren
van volgende schilderwerken :
- herschilderen van de doorrit naar de Vredestraat ;
- herschilderen van het zichtbaar deel van de muren en van het gemetst gedeelte van de privatieven uitgevend op het binnenplein ;
- het herschilderen van de doorgang naar de Nieuwpoortsesteenweg;
c) het onderhoud en nazicht van de verlichtingsinrichting van het binnenplein, van de doorgang en van de inrit;
d) het vereiste onderhoud met het oog op de goede werking van de afvoerleidingen en rioleringen."
Wat meer bepaald de aangelegenheid van de ontsluiting betreft, betekent dit onder dat de mevrouw dus meer heer en Roger Aricks - Van Daele Georgette de van hunnentwege vereiste toestemming zullen verlenen aan iedere door de koper gecontracteerde vorm van ontsluiting die niet tegen de bepalingen van deze basisakte indruist. ";
-de erfdienstbaarheden van openbaar nut, hierna vermeld onder de bepalingen aangaande de ruimtelijke ordening.
De koper wordt dienaangaande in de rechten en de plichten gesteld van de verkoper, indien en in de mate dat het voorgaande nog van toepassing is.
De verkoper verklaart dat er evenmin erfdienstbaarheden zijn ontstaan door bestemming van de eigenaar,

behoudens eventueel bomen die te dicht bij de grenslijn zouden kunnen staan."
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 verkocht goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.
Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

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.

Mede-eigendom

Algemeen

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, van het appartementsgebouw werden verleden voor notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op 31 augustus 2004, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 20 september daarna, onder formaliteitnummer 62-T-20/09/2004-14952, en de wijzigende basisakte opgemaakt door notaris Pierre De Maesschalck, te Oostende, op 24 april 2012, gehecht aan de akte verkoop verleden voor notaris Pierre DE MAESSCHALCK, te Oostende, met tussenkomst van notaris Marc HONOREZ, te Tienen, op 30 april 2012, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 7 mei daarna, onder formaliteitnummer 62-T-07/05/2012-07845.
De basisakte, de wijzigende of aanvullende basisaktes, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de uiteindelijk koper. De uiteindelijke koper zal er voorafgaand de

toewijzing kennis van hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, zal hij afzien van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

Geen syndicus aangesteld

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De verkoper en de uiteindelijke koper zijn overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, gehouden tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de

kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom ingevolge procedures die voor heden werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper is op de hoogte gesteld goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Administratieve bepalingen

- ***stedenbouwkundige voorschriften en milieu***

*1.*Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, op zicht van een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Oostende op 21 oktober 2026, onder voorbehoud van eventuele latere wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister.

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
1° dat voor het goed **geen** bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;
2° * dat de bestemming volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) `Kustfront' (de dato 11 juni 2015) **art. 1: Multifunctioneel stedelijk woongebied** is.
Dat het goed ook onder de toepassing valt van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan `Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende' (de dato 15 september 2009), niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven.
Dat de bestemming volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) `Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende' (de dato 5 juni 2015) **Artikel 1: Overdruk solitaire vakantiewoning** is.
3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
4° dat op het goed **geen** voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;
6° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding "Watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de vastgoedinlichtingen afgeleverd door de stad Oostende op *15 januari 2025* waaruit onder meer het volgende blijkt:
"Milieu
Zoneringsplan
Bestemming: Centraal gebied"
- "Beleidsplan
Beschrijving; Beleidsnota met betrekking tot de bouwstop in Oostende
Plan type: Visienota
Impact perceel: bouwstop gedurende het toeristische seizoen. Meer info zie de website.
Externe documentatie: https://www.00stende.be/bouwstop"
De instrumenterende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie afgeleverd door de stad Oostende en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het goed werd opgenomen in onderhavige akte, onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad Oostende verstrekte gegevens.
De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaand aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed en omtrent het milieu.
De aandacht van de koper wordt gewezen het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en de regionale toepasselijke wetgeving.
Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.
2. Artikel 4.2.14 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ***(vermoeden van vergunning)***
Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden *vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet*

(22 april 1962), worden te allen tijde geacht vergund te zijn.
Jaar einde opbouw woonhuis volgens het kadaster: 1961.
Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden *in de periode tussen de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet (22 april 1962) en de inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn*, worden geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
Voormeld tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.
De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.14 §3 VCRO, dat stelt dat indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, deze handelingen niet door voormelde vermoedens worden gedekt.
De vastgoedinlichtingen vermeld dat het goed behoort tot de **vergund geachte gebouwen**, met name de volgende:
- Type: Onweerlegbaar
Gemeentelijk dossiernummer: 35013/31100/G/1961/3100
Functie gebouw: Wonen
Status: Positief
Datum beslissing: 13/04/1961
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Beschrijving: afbraak van het gebouw
Referentie: 35013 _2020 826
- Type: Onweerlegbaar
Gemeentelijk dossiernummer: 35013/31100/G/1961/150
Functie gebouw: Wonen
Status: Positief
Datum beslissing: 27/04/1961
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Beschrijving: het bouwen van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden en een kantoor met kofferzaal
Referentie: 35013 2020 648
De **vergunningstoestand** voor het verkochte goed betreft het volgende:

- Beschrijving: P0002, Nieuwpoortsesteenweg 471, PRIVATIEF DEEL# - A.GV = vergund als wooneenheid.
- Beschrijving: P0010, Nieuwpoortsesteenweg 471, PRIVATIEF DEEL# - K.OG/4 = de indeling van de kelders is stedenbouwkundig niet gekend.

B. Voormeld goed heeft geen bestemmingswijziging verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

C. De notaris verwijst de kandidaat-kopers naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

- *Bodemtoestand*

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

2. Bij weten van de verzoeker:

-is of was in het privatief dat het voorwerp is van onderhavige overdracht, geen risico-inrichting gevestigd;

-is of was in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor het overgedragen privatief;

-was voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom geen risico-inrichting gevestigd op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;

-is of was in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd ten behoeve van de mede-eigendom.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming van artikel 6 van het Bodemdecreet.

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

De inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 13 oktober 2026, luidt letterlijk 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."
4. De verzoeker heeft verklaard met betrekking tot het hiervoor beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
Voor zover de voorgaande verklaring te goeder trouw afgelegd werd, neemt de uiteindelijke koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.
De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen opgenomen in het bodemdecreet werden toegepast.
- asbestinventarisattest
Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20230110-000149.000 op **10 januari 2023**.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 asbestmaterialen, 0 beperking, 0 uitsluitingen".
De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend zal een kopie van voormeld attest ontvangen samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

- Stookolietank

De verzoeker heeft verklaard dat er zich bij zijn weten geen stookolietanks bevinden in voorschreven onroerend goed, noch in de privatieve gedeelten, noch in de gemeenschappelijke gedeelten.

-Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, antwoordt de verzoeker ontkennend, en bevestigt hij dat de bouwwerkzaamheden aan dit eigendom reeds voor één mei tweeduizend en een daadwerkelijk een aanvang hebben genomen zodat de bepalingen van voormeld Koninklijk Besluit hierop nog niet van toepassing zijn (artikel 71 afdeling 2).

-Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd verzwaard) en voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledige gelijkvormigheidscontrole in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). In een verslag van 7 april 2025 werd door ACA vzw te Roeselare vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI.
Aangezien het onmogelijk is om de elektrische installatie te keuren, vindt deze verkoop plaats zonder voorafgaand controlebezoek. De koper wordt gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI. De koper wordt geadviseerd het controlebezoek alsnog onverwijld te laten uitvoeren op eigen kosten.
De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar van de elektrische installatie het dossier in zijn bezit moet houden.
De koper wordt erop gewezen dat hij op de hoogte dient te zijn van zowel de sancties voorzien in het AREI

alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.
De uiteindelijke koper van het appartement zal een exemplaar van voormeld niet meer geldig attest ontvangen samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing.

-***Energieprestatiecertificaat***

Een geldig energieprestatiecertificaat voor het appartement werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Shelby Verbanck van 2 februari 2024 met vermelding van unieke code UC 20240202-0003130655-RES-1 met een berekend energieverbruik van 1281 kWh/ (m² jaar), en een **energielabel F**.
De uiteindelijke koper van het goed zal het origineel van voormeld certificaat ontvangen samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing.

-EPC gemeenschappelijke delen

De verzoeker heeft verklaard dat er voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen werd opgemaakt en dat hij de koper dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen heeft bezorgd.
De koper wordt erop gewezen dat dit EPC verplicht aanwezig moet zijn sinds 1 januari 2024. De eigenaars kunnen beboet worden aangezien het EPC gemeenschappelijke delen nog niet is opgemaakt.

-Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid in de zin van het Energiebesluit.
De verzoeker verklaart dat hij voor het goed de verplichting heeft om binnen de 6 jaar na 8 mei 2025 het goed te renoveren naar label D en een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken.
De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.
De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.
De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

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

-Rookmelder

De notaris wijst de koper op de verplichting in het Vlaamse Gewest om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, en dat daarnaast iedere bewoning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze zoals bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertifieerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge artikel 3.1. §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

-Waterparagraaf

1. Natuurrampenverzekering: Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 13 oktober 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2.Blijkens diezelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:
-niet gelegen is in een signaalgebied;
-niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
-niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
De grond heeft P(erceel)-score:
B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:
B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
3.De verzoeker heeft verklaard dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

-Onroerend erfgoed

De ondergetekende notaris verklaart dat voormeld goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is

beschermd. Hij verklaart geen kennis te hebben dat de huidige eigenaar hierover enige betekening of kennisgeving zou hebben ontvangen. De ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.
De ondergetekende notaris verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goederen geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

-Herstelvordering Woonkwaliteit

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

-Ongeschiktheid-Onbewoonbaarheid-Leegstand--Verwaarlozing

De verzoeker heeft verklaard dat het verkochte goed niet opgenomen is:
- in een inventaris van leegstaande gebouwen of woningen/kamers
- in een inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen/kamers
- in een inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen/kamers;

De verzoeker heeft verklaard eveneens overeenkomstig het decreet van 19 april 1995 en overeenkomstig het besluit van 1 juli 1997 dat het verkochte goed niet opgenomen is in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.
De verzoeker heeft verklaard dat er bij zijn weten geen procedure opgestart werd tot vaststelling van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, leegstand of verwaarlozing.

-Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 13 oktober 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.
Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

-Onteigening

Voor het te verkopen goed werd geen onteigeningsbesluit betekend en heeft de verzoeker geen weet van een geplande onteigening.

Hypothecaire toestand

…

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

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.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm – waartoe wordt overgegaan in België.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.
De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.
Artikel 5.
De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:
a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door

de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode

verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders 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 bieders 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 bieder(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 bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief** wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.
De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.
De hoogst weerhouden bieder **moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal** van toewijzing, **doch uiterlijk vijf dagen na de**

afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten – daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.
Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:
– Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
– Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
– Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
– Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
– Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
– Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
– Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
– Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
– Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
– Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
– Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
– Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 nalatigheidsinteresten 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:
- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.
De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. 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 verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat

genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D.Volmacht

De verzoeker, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:
De medewerkers van ondergetekende notaris Stephanie Vanmaele, te Nieuwpoort, elk afzonderlijk kunnende handelen en allen woonst kiezend op het kantoor te 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9 A.
Hierna “de lasthebber” te noemen.
Wie hij op herroepelijke wijze gelast om:
- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle

voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Met het oog op alles wat in het kader van deze (ver)koop en de eventuele rangregeling nuttig en/of nodig zou kunnen zijn (zoals het optreden bij alle verdere vacaties tot en met de definitieve toewijzing, zoals het verlenen van ontslag van ambtshalve inschrijving te nemen, zoals het toestemmen in de doorhaling van ambtshalve en/of anders genomen inschrijvingen en/of overschrijvingen en bijgevolg ook diegene door de wet ten behoeve van de kopers ingericht, zoals het ontslaan van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van alle verantwoordelijkheid ter zake, zoals het verzaken aan de wettelijke indeplaatsstelling, zoals het ontvangen van de koopsom, kosten en lasten en, ingevolge deze ontvangst, het verlenen van kwijting en decharge, zoals ook het ondertekenen van alle documenten, processen-verbaal en akten, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn, aangezien zij enkel ten inlichtende titel geldt).
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.
Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.
Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.
De lastgever laat uitdrukkelijk iedere lasthebber hiervoor aangeduid toe te handelen in dubbele hoedanigheid zodat hij/zij zowel de verkoper als de koper kan vertegenwoordigen.
<u>Bevestiging identiteit</u>
a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten te hebben nagezien aan de hand van de opzoekingen in het rijksregister.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:
- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaats op basis van opzoekingen in het rijksregister.
- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (50 EUR), betaald op aangifte door notaris Stephanie Vanmaele.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Nieuwpoort, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verzoeker samen met mij, notaris, getekend.