

Op heden, **VIJF MEI TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**.

Ga ik, **Meester Hans VANHIMBEECK**, geassocieerd notaris met standplaats te Middelkerke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) (gedematerialiseerde openbare verkoping) van de hierna beschreven onroerende goederen.

**OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:**

(...)

Hierna samen ook aangeduid als de “**verkoper**” of “**verkopers**”.

Die mij verzoeken de lasten en voorwaarden vast te stellen waaronder door mijn ambt zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van de hierna beschreven 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. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen

Koninginnelaan 62 te 8430 Middelkerke

Telefoon : 059/30.04.32

E-mail: [info@vsnotarissen.be](mailto:info@vsnotarissen.be)

**01.- Beschrijving van de goederen**

**1. GEMEENTE MIDDELKERKE**

In het appartementsgebouw genaamd “**RESIDENTIE SAN MARCO**”, met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te 8430 Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 46, bekend of bekend geweest op het kadaster Middelkerke, eerste afdeling, sectie B, blijkens titel nummer 1/T/15 en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 0001T15P0000, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van 396 m<sup>2</sup>:

**De winkel nummer drie (3) gelegen op het gelijkvloers, uiterst rechts**

Omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de winkel zelf en woongelegenheden bestaande uit keukenhoek, w.c. en stortbad en in de kelderingen de kelder winkel 3;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

Zoals beschreven in de hierna vermelde basisakte en wijzigende basisakte(n).

Het geheel bekend of bekend geweest op het kadaster onder nummer **0001T15P0050 PRIVATIEF DEEL# HA.GV/3/K3**, met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 1.509.

**2. GEMEENTE MIDDELKERKE**

In het appartementsgebouw genaamd “**RESIDENTIE LINDBERGH**”, met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te 8430 Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 42, bekend of bekend geweest op het kadaster Middelkerke, eerste afdeling,

sectie B, blijkens titel nummer 1/K/11 en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 0001K11P0000, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van 73 m<sup>2</sup>:

**De winkel gelegen op het gelijkvloers genummerd "GV"**

Omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de winkelruimte zelf met woongelegenheid bestaande uit een living, keukenhoek en badkamer en de berging genaamd "Winkel" in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

Zoals beschreven in de hierna vermelde basisakte en wijzigende basisakte(n).

Het geheel bekend of bekend geweest op het kadaster onder nummer **0001K11P0019 PRIVATIEF DEEL# DEEL HA.GV-K & B1T15**, met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 1.008.

**De verkoper verklaart dat de indeling van beide privaatieven thans enkel bestaat uit winkelruimte (en dus geen woongelegenheid meer) en dat beide privaatieven de facto één geheel vormen.**

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare basisaktes, 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.

De koper wordt geacht door het uitbrengen van zijn bod de verkochte goederen en alles wat ermee verband houdt ten volle te kennen en de staat en de exacte ligging ervan voldoende te kennen, aangezien hij de mogelijkheid heeft vóór het uitbrengen van zijn bod, de goederen meermaals te bezichtigen en alle nuttige of voorgeschreven informatie te bekomen van de notaris, de gemeente of andere deskundigen.

Hierna ook "**het goed**" en/of "**de goederen**" te noemen.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

**02.- Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **VIERHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 425.000,00)**.

**03. -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.

**04. - Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van **de aanvang van de biedingen** is : **DINSDAG 16 JUNI 2026**, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van **de sluiting van de biedingen** is : **WOENSDAG 24 JUNI 2026**, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de "zandloper" en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **05.- Dag en uur ondertekening PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 30 juni 2026 om veertien uur dertig minuten (14u30)**.

#### **06.- Bezoeken**

De goederen zullen door elke kandidaat-koper kunnen worden bezocht na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor op het telefoonnummer 059/300.432 tijdens de kantooruren. De bezichtigingen worden na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor georganiseerd vanaf de publicatie op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) tot en met de dag vóór de sluiting van de biedingen, dit alles in samenspraak en met de goedkeuring van het notariskantoor.

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

#### **07.- Eigendomsoverdracht**

Het **eigendomsrecht** gaat over op de koper op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Van dan af is verlies of beschadiging voor rekening van de koper zonder grond tot verhaal tegen de verkoper of verzoeker.

#### **08.- Genot - Gebruik**

##### **(a). Algemeen.**

- De koper zal het genot van het verkocht goed uitsluitend verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, tenzij anders bedongen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch enige verandering of wijziging aan het goed aanbrengen. Hij mag evenwel, op zijn kosten, bewarende maatregelen nemen.

- In geval van beslag en indien het goed wordt bewoond door de beslagene, treedt de koper echter ten vroegste in het genot van het goed vijftien dagen nadat aan de beslagene het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing is betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

- 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 laten 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 pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald – hij zal recht hebben op (verrekening van) de huurprijs zoals hierna bepaald. Indien de huur- of pacht prijs 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 zal rechtstreeks met de bewoners, huurders of pachters overleg plegen over hun gebruiksrechten, opzeg, voorwerpen waarvan zij beweren dat ze hun toebehoren, vergoedingen waarop ze gerechtigd zouden zijn en dat zonder mogelijkheid verhaal tegen de verzoeker uit te oefenen.

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

Een eventuele vergoeding voor het niet eerbiedigen van een eventueel bestaand voorkeurecht blijft ten laste van de verkoper.

- Indien de verkoper nalaat het goed te ontruimen tegen het in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bepaalde tijdstip, is de koper gerechtigd het goed te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een grosse van het proces-verbaal van toewijzing. De uitdrijvingskosten zijn alleen op de verkoper verhaalbaar.

#### (b). Bijzondere regel in geval van beslag

De beslagene heeft geen enkel recht meer betreffende het verkochte goed vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

#### (c). Bijzondere regel bij gedwongen verkopen in het algemeen

De eventuele uitdrijving zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder mogelijkheid verhaal tegen hen uit te oefenen. Hij zal daartoe slechts mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed na de betekening waarvan sprake hiervoor.

#### (d). Overdracht van de rechten van gebruik

De hoger beschreven onroerende goederen zijn **verhuurd** sinds 1 januari 2024 voor een periode van 9 jaar krachtens een schriftelijk huurcontract tegen een maandelijkse huurprijs van € 1.200.

De verkoper verklaart dat er door de huur **geen** huurwaarborg werd gestort.

De koper bekommt het vrij gebruik van de verkochte goederen vanaf het einde van de thans bestaande huurdersrechten.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper volledig op de hoogte te zijn gebracht van de huurtoestand van de verkochte goederen. Een kopie van het huurcontract kan opgevraagd worden bij de notaris.

De verkoper verklaart dat er **geen betwisting** is met de huurder, die al dan niet het voorwerp uitmaakt van een gerechtelijke procedure, dat de huurder de huur tot op heden regelmatig heeft betaald en dat er **geen voorkeurecht of voorkeurecht** is toegekend aan de huurder.

De koper neemt de huurovereenkomsten over en treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet of krachtens die overeenkomsten.

De koper vrijwaart de verkoper evenwel tegen alle schadevergoedingen en andere vergoedingen die de huurder tegen de verkoper zou kunnen laten gelden ingevolge de opzegging of beëindiging van de huur.

Indien de koper de huur wil beëindigen, zal hij dit doen op eigen risico, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper.

De verkoper en koper zullen onderling het nodige doen voor de overdracht van de huurwaarborg en de verrekening van huurgelden/provisies voor lasten, zonder verdere tussenkomst van, noch verhaal tegen de instrumenterende notaris.

De verkoper verklaart dat de huurders in het verkochte goed **geen werken** hebben uitgevoerd die aanleiding kunnen geven tot de betaling van een vergoeding aan de huurders bij het einde van de huur.

De goederen zijn niet bezwaard met een publiciteitsovereenkomst of een sociaal beheerrecht.

In geval van beslag en indien het goed wordt bewoond door de beslagene, krijgt de koper echter ten vroegste het vrij gebruik van het goed vijftien dagen nadat aan de beslagene het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing is betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

#### **09. - Voorkooprecht - Voorkeurrecht - Recht wederinkoop**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeur- of optierecht(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.

##### a) Wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten.

Uit een recente opzoeking door de instrumenterende notaris gedaan bij het e-voorkooploket blijkt dat **geen** wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten, van toepassing zijn op de goederen.

##### b) Conventionele voorkoop-, voorkeur- of optierechten - recht van wederinkoop.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, blijkt dat geen conventioneel voorkoop-, voorkeur- of optierecht, noch een recht van wederinkoop van toepassing zou zijn op de goederen.

#### **10. - Staat van de goederen - Gebreken**

Het goed wordt verkocht en overgedragen in de **staat en toestand** waarin het zich bevindt op het ogenblik van de toewijzing :

- ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften;
- zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als voor wat betreft de grond en de ondergrond;
- 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;
- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen tussen de werkelijke oppervlakte en de opgegeven oppervlakte één/twintigste of meer;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet bekend;

- met alle gemeenschappen.

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

Aangezien het te verkopen goed te bezichtigen is vóór de verkoop en de titels, verkoopsvoorwaarden, eventuele verkavelingsakte, basisakte of andere akten die betrekking hebben op het te verkopen goed op het kantoor van de notaris en/of op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) konden worden ingekeken, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de ligging, staat en toestand van het goed en over alle desbetreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen uitoefenen tegen de verzoeker wegens enige fout, onnauwkeurigheid, onvolledigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdiensbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De gegevens vervat in de publiciteit en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Een vergissing in de beschrijving van het goed in de publiciteit of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.

De koper kan de verkoper **niet** aanspreken om de **meubelen en lichamelijke roerende goederen** die zich in voorkomend geval nog in of op het goed bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, weg te halen.

Het goed wordt eveneens verkocht met **de sleutels** (afstandsbedieningen, (alarm)codes, badges, enzovoort), zowel van het goed zelf als van de verschillende plaatsen in het goed (zoals brievenbussen, kelder, kluizen, enzovoort) in het bezit van de verkoper of de verzoeker, zonder dat het ontbreken ervan enige grond tot vrijwaring of vergoeding door de verkoper of de verzoeker kan opleveren ; de koper zal geacht worden zich hierover, vóór het uitbrengen van zijn bod, voldoende te hebben geïnformeerd en dient daarvan zijn eigen zaak te maken.

De roerende goederen die desgevallend in de verkoop zijn begrepen, worden eveneens verkocht in de staat waarin ze zich bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, zonder vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

#### **11.- 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.

#### **12. - Gemeenheden**

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

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

De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van de verzoeker en zonder mogelijkheid tegen hem verhaal uit te oefenen.

### **13.- Erfdienstbaarheden - bijzondere voorwaarden**

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper.

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 verkochte het goed met geen andere dan de zichtbare erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, en verklaart dat de eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden en geen bijzondere voorwaarden bevat(ten), **met uitzondering van** erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden vermeld in de hierna vermelde basisakte(s) en eventuele akte(s) wijzigende de basisakte.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

### **14. - 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.

### **15. - Vorderingen tot vrijwaring (tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect)**

De koper treedt eveneens in alle rechten en vorderingen 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.

Overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de **verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid** van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector, informeert de minuuthoudende notaris de partijen dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor een vergunning werd afgeleverd **na 1 juli 2018**, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van de tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige termijn loopt over

een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient, door middel van de afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de Koper in geval van verkoop van de onroerende goederen, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

De ondergetekende minuuthoudende notaris deelt mee dat het **actueel nog niet mogelijk is** het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Overeenkomstig artikel 12, §1 derde lid van voormelde wet, heeft de ondergetekende minuuthoudende notaris de Verkoper vervolgens gevraagd of er werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De verkoper verklaart hierop dat er voor de hiervoor beschreven goederen **geen** dergelijke vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 en dat er **geen** dergelijke werken werden uitgevoerd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

#### **16.- Mede-eigendom**

I.- De basisakte met het reglement van mede-eigendom waarbij het appartementsgebouw **Residentie San Marco** onder het regime van de gedwongen mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris Guido Sabbe te Izegem op 10 november 1966, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 21 november daarna, boek 4686, nummer 35.

Deze basisakte met het reglement van mede-eigendom werd gewijzigd:

- bij akte verleden voor notaris Guido Sabbe te Izegem op 6 februari 1968, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 8 maart daarna, boek 4823, nummer 3;

- bij akte verleden voor notaris Willy Van Belle te Gent op 18 november 1978, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 8 december daarna, boek 3525, nummer 13;

- bij akte verleden voor notaris Johan Lahaye te Oostende op 8 juli 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 29 juli daarna, boek 09857, boek 00001.

De basisakte met het reglement van mede-eigendom waarbij het appartementsgebouw **Residentie Lindbergh** onder het regime van de gedwongen mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist op 14 januari 1991, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 11 februari daarna, boek 7205, nummer 3.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdiensbaarheden opgenomen in de vermelde **basisakten** en de bijlagen bij deze akte, onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdiensbaarheden opgenomen in de eventuele **wijzigende akten** en de bijlagen daarvan, evenals onder de

bedingen, voorschriften, lasten en voorwaarden opgelegd door de **beslissingen van de algemene vergadering(en)** van mede-eigenaars die betrekking hebben op de goederen.

Een exemplaar van voormelde basisakten en wijzigende basisakte(n) is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen, en erkent hij er volledige kennis van te hebben.

De koper moet alle bedingen naleven die vermeld staan in de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom en wijzigende akten), in het reglement van interne orde (de huishoudelijke reglementen) evenals alle beslissingen van de algemene vergadering. De koper wordt in andere woorden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit alle voormelde documenten met betrekking tot de mede-eigendom.

De koper zal de eerbiediging en naleving daarvan moeten opleggen aan alle personen die een zakelijk of een persoonlijk recht op het goed zouden hebben, aan zijn erfgenamen, rechtsoptvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, in het bijzonder ook aan zijn huurders.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing, waaronder huurovereenkomsten, zullen moeten vermelden dat de verkrijgers kennis hebben van en gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de basisakte met reglement van mede-eigendom, de akten van wijziging van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, de bijlagen daarvan, de reglementen en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

**II.-** Door het enkel feit eigenaar te worden van het hoger beschreven goed, zal de koper van rechtswege deel uitmaken van:

- de "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie San Marco te Middelkerke, Paul De Smet De Naeyerstraat 46**", met ondernemingsnummer **0884.014.349**.

- de "**Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Lindberg te Middelkerke, Paul de Smet de Naeyerstraat 42**", met ondernemingsnummer **0836.371.810**.

**III.-** Voor het appartementsgebouw Residentie San Marco waarvan de goederen sub 1 deel uitmaken, werd tot syndicus aangesteld: SYNDIC BEHEER met zetel te 8400 Oostende, Vindictivelaan 7.

Voor het appartementsgebouw Residentie Lindbergh waarvan de goederen sub 2 deel uitmaken, werd tot syndicus aangesteld: ST Properties met zetel te 8400 Oostende, Eigen-Haardstraat 13.

De instrumenterende notaris heeft overeenkomstig de wettelijke bepalingen, in het vooruitzicht van de overdracht van de hiervoor beschreven kavels, de voornoemde syndici verzocht om mededeling van de wettelijk vereiste inlichtingen en documenten. Deze hebben daarop geantwoord bij brieven van respectievelijk **8 april 2026** (San Marco) en **20 april 2026** (Lindbergh).

Een kopie van deze brieven van de syndici, met de bijlagen, is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

**IV.-** De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig de wet, **de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen**

**van de volgende kosten :**

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng 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 de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

Ondergetekende notaris wijst erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overdragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

**VI.-** De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig de wet :

- de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de **periodieke kosten**, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;

- de verkoper, met betrekking tot het **werkkapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens welke hij (juridisch) geen gebruik konden maken van de gemene delen.

De (slot)afrekening daartoe wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de verkochte kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

**VI.-** De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het **reservekapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

**VII.-** Voor wat het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing betreft waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt verwezen naar de brieven van de syndici met hun bijlagen.

Voor wat de staat van de oproepen tot kapitaalbreng betreft die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook voor wat de kostprijs van de dringende werkzaamheden betreft, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt eveneens

verwezen naar de brieven van de syndici met hun bijlagen.

**In voormeld schrijven van de syndicus de dato 8 april 2026 wordt onder meer het volgende meegedeeld met betrekking tot het goed in de Residentie San Marco:**

"(...)

**§1**

(...)

*3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;*

**Op de Algemene Vergadering samengekomen op 31/05/2025 werd beslist het reservefonds te verhogen met 5.000,00 EUR met vervaldatum 31/07/2025.**

(...)"

**In voormeld schrijven van de syndicus de dato 20 april 2026 wordt onder meer het volgende meegedeeld met betrekking tot het goed in de Residentie Lindbergh:**

"(...)

*1) Het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 3.86 § 3, 2° en*

*3° lid B.W.:*

**0001 - RESERVEKAPITAAL 29163.09 EUR (= 291630.89 x 100/1000)**

**0001 - WERKKAPITAAL 2875.67 EUR (= 28756.67 x 100/1000) €**

*Het aandeel van 0001 is éénmalig in te brengen door de verwerver in de eerste afrekening na aktedatum. Het reservekapitaal maakt, op basis van de wettelijke regeling hieromtrent, geen voorwerp uit van een afrekening tussen partijen.*

(...)"

**VIII.-** De syndici hebben in het hoger vermeld schrijven van respectievelijk 8 april 2026 en 20 april 2026 meegedeeld dat de verkoper aan de vereniging van mede-eigenaars **achterstallen** verschuldigd is op de gewone en buitengewone lasten.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk toestemming te geven aan de minuuthoudende notaris om dit bedrag af te houden van de verkoopprijs en te betalen aan de vereniging van mede-eigenaars.

**IX. -** Alle kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1-2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar (verkoper). De voormelde brieven van de syndici vermelden in dit verband:

Voor wat de residentie San Marco betreft: **"Voor de gedane opzoeken en berekeningen tot het verschaffen van de antwoorden Burgerlijk wetboek Art. 3.94 §1 en §2 wordt door Syndic Beheer een ereloon aangerekend van 242,00€ conform de modaliteiten vermeld in de syndicusovereenkomst. Dit wordt vooruit betaald door de VME en doorgerekend naar de verkoper. Gelieve het bedrag van 242,00€ in te houden bij het verlijden van de verkoopakte en te storten de rekening van de VME : BE80280044012977"**

Voor wat de residentie Lindbergh betreft: **"Voor deze dienstverlening wordt 220,00 € aangerekend in de privaatieve afrekening van de verkopende eigenaar. Deze kosten zijn privaatieve kosten die, volgens artikel 3.94 §4 B.W., moeten gedragen worden door de verkopende eigenaar."**

De verkoper verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk toestemming te geven aan de

minuuthoudende notaris om deze bedragen af te houden van de verkoopprijs en te betalen aan de vereniging van mede-eigenaars.

### **17. - Administratieve en informatieve bepalingen**

## **STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING (VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO))**

### **a) Algemeen**

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen, en zal uit dien hoofde geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen voor verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van vergunning of om welke andere reden ook. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verzoeker kunnen uitoefenen, of diens tussenkomst of waarborg kunnen invoeren.

De notaris wijst er op dat bij gebrek aan voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, of bij gebrek aan stedenbouwkundig attest waaruit blijkt of een overwogen project de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan, **geen zekerheid** kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende bovenbeschreven goederen de toelating te bekomen vanwege de vergunningverlenende overheid voor een vergunningsplichtig project. Zodoende wordt geen zekerheid gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende de goederen enige werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, die onderworpen zijn aan een vergunningsplicht, te verrichten.

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdiensbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het verkochte goed zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan voorschreven goed dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verzoeker, derwijze dat de verzoeker geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Er wordt geen enkele garantie geboden omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan gekoppelde rechten.

Daarenboven wordt de koper erop gewezen dat wie een goed koopt in gedwongen mede-eigendom, zich inkoop in een collectief en dus een zekere solidariteit moet aanvaarden en zich dient te schikken naar de regels van de gedwongen mede-eigendom, en dat voor het uitvoeren van bepaalde werken of het wijzigen van de functie van het goed, eventueel ook het akkoord van de algemene vergadering van de VME vereist zal zijn. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen.

### **b) Informatieverstrekking overeenkomstig de VCRO**

**A.** De notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de VCRO, de uitvoeringsbesluiten en de omkaderende regelgeving.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en verder van voormelde VCRO op basis van de gegevens hem verstrekt door de gemeente MIDDELKERKE :

1) dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen in Residentie San Marco volgende **omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen** zijn uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke:

- op 3 augustus 1976 voor verbouwen bestaande open terras tot gesloten terras;
- op 1 september 1966 voor bouwen van marquise;
- op 10 augustus 2010 voor vervangen bestaande aluminium balkonconsole (incl. balustrade) en gevelrenovatie van een bestaand gebouw;
- op 20 juli 1966 voor afbreken 3 oude villa's en heropbouw tot appartementsgebouw. De vergunning van 20/07/1966 is geldig voor 8 bouwlagen + TV. Er werden echter 10 bouwlagen + TV gerealiseerd. De constructie (10 bouwlagen + TV) wordt geacht vergund te zijn via artikel 4.2.14 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

- op 30 juni 1998 voor plaatsen van luifel;
- op 8 november 1967 voor bouwen van een terras;
- op 26 maart 1996 voor oprichten luifel;
- op 20 november 1979 voor verbouwingswerken + plaatsen terras;

dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen in Residentie Lindbergh volgende **omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen** zijn uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke:

- op 8 mei 1990 voor oprichten appartementsgebouw;
- op 20 december 1963 voor verbouwen aan bestaande villa;
- op 6 november 1990 voor oprichten appartementsgebouw;
- op 26 augustus 2025 voor renoveren van de voorgevel en aanhorigheden van de residentie Lindbergh;

2) dat **de meest recente stedenbouwkundige bestemming** van de hoger beschreven onroerende goederen is volgens:

- het gewestplan Oostende-Middenkust: **woongebied**;
- het bijzonder plan van aanleg Zeedijk: **Zone 1: dijk-hoogbouw-zone met bebouwing tot 10 bouwlagen en platte dakvorm, zone 1-4: deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones**;
- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust: overdruk solitaire vakantiewoningen;
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Horeca: overdruk horeca in de badplaatsen;

3) dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er eveneens **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op de hoger beschreven onroerende goederen **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat er **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning** werd afgeleverd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen;

6) (...);

7) dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van **een voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8) dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een **aanduiding als watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

**B.** Door de gemeente Middelkerke werden op **8 april 2026**, voor ieder van de kadastrale percelen, stedenbouwkundige uittreksels verleend, tezamen met de gebruikelijke vastgoedinformatie.

In voormelde stedenbouwkundige uittreksels en in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Middelkerke van **8 april 2026** wordt aanvullend onder meer het volgende meegedeeld, alhier letterlijk overgenomen, waarvan de koper verklaart kennis te hebben genomen en waaromtrent hij verklaart toelichting te hebben verkregen van de minuuthoudende notaris:

"(...)

**Milieu**

**Zoneringsplan**

*Bestemming: Centraal gebied*

(...)"

Een kopie van de stedenbouwkundige uittreksels met de gebruikelijke vastgoedinformatie, is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

**C.** De notaris vestigt de aandacht van de partijen op en verwijst naar **artikel 4.2.1 van de VCRO** in verband met de vergunningsplicht voor bepaalde stedenbouwkundige handelingen, inhoudende de dwingende verplichting om in beginsel een **voorafgaande omgevingsvergunning te bekomen voor de in dat artikel vermelde stedenbouwkundige handelingen**.

**c) Stedenbouwkundige vergunningen - informatie aan koper.**

De verkoper verklaart en bevestigt:

- voor alle door hem verrichte handelingen, werken of wijzigingen aan de hoger beschreven onroerende goederen de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, deze handelingen, werken of wijzigingen te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen vergunningen en **geen** kennis te hebben van **stedenbouwkundige overtredingen** in verband met de hoger beschreven onroerende goederen.

- **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschadevergoeding betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

- dat de goederen thans gebruikt worden als **handelsgelijkvloers** en dat deze functie en bestemming wettig is.

Met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven onroerende goederen, of betreffende de wettigheid van de actuele functie, bestemming of gebruik ervan, is het aangewezen om een architect of andere deskundige aan te stellen om desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde bouw- of verkavelings-, stedenbouwkundige - of omgevingsvergunningen. Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat voor bepaalde wijzigingen van de functie, het gebruik of de bestemming van een onroerend goed een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is (*de vergunningsplichtige functiewijziging*), en dat dergelijke vergunning niet steeds kan worden bekomen. Aan de koper is aangeraden indien hij een wijziging van de functie, het gebruik of de bestemming van de onroerende goederen plant, voorafgaand na te gaan of voor de geplande wijziging wel een vergunning moet en kan worden bekomen.

De koper verklaart erover te zijn ingelicht dat sinds 1 mei 2000 een omgevingsvergunning vereist is voor de wijziging van de functie 'wonen' (waaronder ook tweede verblijf dient begrepen te worden,) naar een (doorslaggevende verblijfs)recreatieve functie (zoals bijvoorbeeld verhuur via Airbnb, de hoofdzakelijke uitbating als vakantieverhuur, ...), of omgekeerd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat de notaris niet instaat voor de juistheid van de informatie opgenomen in het hoger vermeld stedenbouwkundig uittreksel en in de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen.

Wanneer hieruit blijkt dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen een vergunning werd verleend, impliceert dit niet dat de constructies op de goederen allemaal vergund zijn, noch dat deze volledig werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning(en). De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid van dergelijk misdrijf.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan eventueel gekoppelde rechten.

Door het uitbrengen van een bod erkent de koper tot slot uitdrukkelijk dat zijn aandacht werd gevestigd op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of de hoger beschreven onroerende goederen conform zijn aan de afgeleverde vergunningen en of de eventueel aan de goederen uitgevoerde werken wettelijk zijn, dit alles door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente waar de goederen gelegen zijn, en dit bovenop de informatie die blijkt uit de opzoeken die door de minuuthoudende notaris moeten worden verricht overeenkomstig de regionale voorschriften, te weten in deze het verkrijgen van een stedenbouwkundig uittreksel met inlichtingen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper dat hij ervan op de hoogte was dat hij aan de bevoegde dienst stedenbouw kan vragen om hem inzage te geven in de vergunningen met bijhorende plannen die werden

afgeleverd sinds de oprichting van de goederen tot op heden om zo deze conformiteit en wettelijkheid vast te stellen.

#### ***Onteigeningen – Rooilijnen***

Uit de voorafgaande opzoekingen blijkt dat er **geen** onteigeningsbesluit bestaat betreffende het goed, en evenmin een rooilijn of rooilijnplan waarmee/waarin zelfde goed bezwaard/gelegen is.

#### ***Ruilverkaveling***

Uit de voorafgaande opzoekingen blijkt dat de goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een ruilverkaveling zodat de goederen bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving.

#### ***Natuurdecreet***

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat voor de verkochte goederen **geen** bijzondere voorschriften gelden krachtens de bepalingen van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en de uitvoeringsbesluiten, gezien zij niet gelegen zijn binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk, een natuurreservaat, een speciale beschermingszone (krachtens de Vogel- of Habitatrichtlijn), het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), historisch permanent grasland, een terrein waarvoor een natuurbeheerplan werd opgemaakt, een natuurdomein beheerd door het agentschap voor Natuur en Bos, de afbakening van een natuurinrichtingsproject, enzovoort, noch binnen een afgebakende perimeter binnen of uitbreidingszone bij de voormelde gebieden.

Ook het voorkeurecht natuur, voorzien in artikel 37, §1 van het Natuurdecreet is **niet** van toepassing, hetgeen door ondergetekende notaris, na een opzoeking op het e-voorkeureplok, wordt bevestigd.

#### ***Bosdecreet***

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de hierboven beschreven goederen **niet** kunnen aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op de goederen **geen** aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst (artikel 3 van het Bosdecreet).

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit de kaarten Boskartering, Bosreferentielaag en Boswijzer Vlaanderen op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be).

#### ***Onroerend erfgoed***

Uit de opzoekingen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikbaar werd gesteld, blijkt dat bovenbeschreven goederen :

1.- **niet voorlopig of definitief beschermd** zijn als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, en niet gelegen zijn binnen een overgangszone.

2.- **niet** zijn opgenomen in de landschapsatlas, **noch** in de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de verkoper nooit enige betekening of kennisgeving betreffende een inventarisatie of een eigenlijke bescherming heeft ontvangen.

#### **Leegstand - Verwaarlozing - Ongeschikt - Onbewoonbaar**

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen **niet** zijn opgenomen:

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

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen **evenmin** zijn geregistreerd in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

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

#### **Woonbeleid - Woningkwaliteit - Register Herstelvorderingen.**

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

De notaris verklaart dat op het goed **geen herstellvordering noch veroordeling** rust tot het uitvoeren van werken om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken of de overbewoning te beëindigen, zoals dit ook blijkt uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen.

Dit betekent evenwel niet dat voor de goederen, in de staat waarin ze worden verkocht, een conformiteitsattest kan worden bekomen.

De notaris wijst de koper er op dat de gemeenteraad bij verordening onder meer het conformiteitsattest verplicht kan stellen voor woningen die ter beschikking gesteld worden, te huur worden gesteld of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats, en kan bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen.

De koper wordt in dat verband gewezen op de **gemeentelijke verordening in Middelkerke voor conformiteitsattesten**, waarbij een geldig conformiteitsattest verplicht gesteld wordt voor woningen die ter beschikking gesteld worden, te huur worden gesteld of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats. Dit conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester, kan enkel door de verhuurder aangevraagd worden, en wordt gradueel ingevoerd op basis van het bouwjaar van de woning zoals gekend in het Kadaster:

- vanaf **01/06/2021**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met een eindjaar in het kadaster vóór 1930 (= codes 0000 tot en met 0005);

- vanaf **01/06/2022**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1931 tot en met 1959;

- vanaf **01/01/2024**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1960 tot en met 1969);

- vanaf **01/01/2026** woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1970 tot en met 1979;

- vanaf **01/01/2028**: woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1980 tot en met 1999;

- vanaf **01/01/2030**: woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 2000 tot en met heden.

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest is daarbij afhankelijk van het aantal vastgestelde gebreken van categorie I tijdens het conformiteitsonderzoek.

De koper wordt in datzelfde verband gewezen op het gemeentelijk reglement "**Belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest**", waarbij een gemeentelijke belasting geheven zal worden op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de voormelde gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

#### Rookmeldersverplichting.

De Vlaamse overheid verplicht de installatie van een **rookmelder** :

- op elke bouwlaag van een woning (eengezinswoningen, appartementen, studio's, (studenten)kamers),

- in de gemeenschappelijke delen van een gebouw, in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie met elektrische voeding of die warmte produceert bevindt.

De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning of het gebouw beschikt over een automatische branddetectie-installatie met centrale.

Indien er nog **geen** rookmelder(s) aanwezig zouden zijn in de hoger beschreven onroerende goederen, zal de koper er zijn persoonlijke zaak van dienen te maken om de goederen met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de verkoper.

De koper dient zich zelf te informeren over de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing ervan in het goed. Meer informatie is terug te vinden op [www.wonenvlaanderen.be/rookmelders](http://www.wonenvlaanderen.be/rookmelders).

#### **Vlaamse Logiesdecreet**

De koper wordt gewezen op de bepalingen van het Vlaamse Logiesdecreet van 5 februari 2016, en dat dat hij – indien hij de intentie heeft om de hoger beschreven onroerende goederen aan te bieden voor toeristische verhuur – dient te beschikken over:

- een **brandveiligheidsattest** vooraleer tot de verhuring te kunnen overgaan en dat een dergelijk attest tot op heden nog niet werd afgeleverd. De koper zal in geen geval verhaal hebben tegen de verkoper en geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest of indien mocht blijken dat er geen brandveiligheidsattest kan worden bekomen.

- een **keuringsattest van de elektrische installatie dat niet ouder is dan vijf (5) jaar** waaruit blijkt dat de installatie voldoet aan de voorwaarden van het voormelde AREI.

Meer info op : <https://toerismevlaanderen.be/nl/wetgeving-en-decreten/logiesdecreet>.

### **Milieuvergunningen**

Uit voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie blijkt dat voor de onroerende goederen in Residentie Lindbergh **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd, **noch** milieumeldingen werden gedaan.

Uit voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie blijkt dat voor de onroerende goederen in Residentie San Marco **volgende** milieuvergunningen werden afgeleverd, doch **geen** milieumeldingen werden gedaan:

#### **"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: omvormingscabine met transformator van 250 kVA*

*Dossiernummer: 35011/18600/1/A/2*

*Referentienummer: 35011\_AR\_578*

*Inrichtingsnummer:*

*Risicoklasse: Klasse 2*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: Vergund*

*Datum: 22/08/1978*

*Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*

*Startdatum: 22/08/1978*

*Einddatum: 22/08/2008*

*Vergunning procedure: ARAB*

*Activiteiten:*

*Rubriek: 12.2.1.*

*Omschrijving:*

*Type: VLAREM*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Status: Vergund*

*Startdatum: 22/08/1978*

*Einddatum: 22/08/2008*

*Externe documentatie:*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/04/2026)*

#### **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: exploitatie van een transformatorcabine van 250 kVA*

*Dossiernummer: 35011/18600/2/E/1*

*Referentienummer: 35011\_2013\_270*

*Inrichtingsnummer:*

*Risicoklasse: Klasse 3*  
*Beslissing eerste aanleg:*  
*Status: Aktename*  
*Datum: 13/11/2018*  
*Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*  
*Vergunning procedure: VLAREM*  
*Activiteiten:*

*Rubriek: 12.2.1*  
*Type: VLAREM*  
*Risicoklasse: Klasse 3*

*Status: Aktename*  
*Startdatum: 13/11/2018*  
*Externe documentatie:*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/04/2026)*

**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: transfo van 160 kVA*  
*Dossiernummer: 35011/18600/1/A/1*  
*Referentienummer: 35011\_1968\_8*  
*Inrichtingsnummer:*

*Risicoklasse: Klasse 2*  
*Beslissing eerste aanleg:*  
*Status: Vergund*  
*Datum: 07/08/1968*

*Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*  
*Startdatum: 07/08/1968*  
*Einddatum: 07/08/1998*  
*Vergunning procedure: ARAB*

*Activiteiten:*  
*Rubriek: 12.2.1.*

*Omschrijving:*  
*Type: VLAREM*  
*Risicoklasse: Klasse 3*  
*Status: Vergund*  
*Startdatum: 07/08/1968*  
*Einddatum: 07/08/1998*

*Externe documentatie:*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/04/2026)*

**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: discotheek/dancing*  
*Dossiernummer: 35011/1010/2/E/1*

Referentienummer: 35011\_1970\_7

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 25/02/1970

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 25/02/1970

Einddatum: 24/02/1990

Vergunning procedure: VLAREM

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/04/2026)

(...)"

Er werden **geen** VLAREBO-activiteiten in het register teruggevonden.

### **Bodemdecreet**

Het **Bodemdecreet van 27 oktober 2006**, evenals het **VLAREBO-besluit van 14 december 2007**, zijn op deze overdracht van toepassing.

**01.—** Er blijkt uit de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat:

- in de verkochte privatieve delen thans **geen risico-inrichting** die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden, gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het Bodemdecreet,

- evenmin in de gemeenschappelijke delen dergelijke risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was, die uitsluitend bestemd is of was voor de verkochte privatieve delen.

- vóór de totstandkoming van de gedwongen mede-eigendom geen dergelijke risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;

- in het verleden evenmin in de gemeenschappelijke delen dergelijke risico-inrichting gevestigd was, ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom.

- er thans in de gemeenschappelijke delen geen dergelijke risico-inrichting gevestigd is ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom, waarvoor een periodieke onderzoeksplicht zou gelden.

**02.—** Betreffende de hoger beschreven onroerende goederen werd voor ieder kadastraal perceel een bodemattest afgeleverd op **7 april 2026**, waarvan de inhoud luidt als volgt:

#### **" 1 KADASTRALE GEGEVENS**

(...)

Verder 'deze grond' genoemd.

#### **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

#### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

#### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OE BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.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."

Een exemplaar van voormelde bodemattesten is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

**03.—** De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging, van de schade die daaruit kan voortvloeien of daarmee verband houdt en van alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, over, zonder dat enig verhaal mogelijk is tegen de verkoper of de verzoeker, evenwel zonder dat dit beding derden meer en/of bijkomende rechten kan verschaffen dan deze die wettelijk zijn voorzien.

**04.—** Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, zijn nageleefd voor deze overdracht. De notaris wijst de koper er echter op dat al het voorgaande :

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (gebruik van bodemmaterialen), om te vermijden dat verontreinigde bodem opnieuw gebruikt zou worden, onverminderd van toepassing blijven (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet).

### **Waterbeleid**

Onder meer uit opzoeken gedaan op <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>, blijkt wat volgt :

**a).** Risicozone voor overstromingen (artikel 129 van de Wet van 04 april 2014 betreffende de verzekeringen)

De notaris verklaart dat de bovenbeschreven goederen **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstroming (plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden).

**b).** Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 ('Waterwetboek')

De notaris verklaart verklaren dat de bovenbeschreven goederen :

- **niet** gelegen zijn in een **overstromingsgevoelig gebied** (*gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale -vanuit waterlopen- of pluviale -bij intense neerslag -overstromingen*), met een perceel- en gebouwscore "A", zijnde 'geen overstroming gemodelleerd',

- **niet** gelegen zijn in een **afgebakend overstromingsgebied** (*gebied dat op regelmatige tijdstippen al dan niet op gecontroleerde wijze overstroomt of kan overstromen en dat als dusdanig een waterbergende functie vervult of kan vervullen*);

- **niet** gelegen zijn in een **afgebakende oeverzone**;

- **niet** gelegen zijn in een **signaalgebied** (meer info op : [www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden](http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden)) - watergevoelige openruimtegebieden werden tot op heden door de Vlaamse Regering nog niet vastgesteld.

### **Energieprestatie van gebouwen**

#### **a) Algemeen**

De koper wordt gewezen op de verplichtingen opgenomen in het Energiedecreet van 08 mei 2009 en het Energiebesluit van 19 november 2010, onder meer wat betreft :

- de **energieprestatienormen** (op het gebied van energetische prestaties, thermische isolatie, binnenklimaat, systeemeisen en ventilatie : de "EPB-eisen") bij nieuwbouw, renovatie of functiewijziging, in aanmerking genomen de bestemming van het goed, de aard van de werken en tijdstip van de aanvraag van de omgevingsvergunning, de al dan niet verplichte omgevingsvergunnings- of meldingsplicht en de al dan niet verplichte tussenkomst van een architect, en de verplichtingen in dat verband (aanstellen verslaggever(s), indienen startverklaring en EPB-aangifte, ...) - meer info op : <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia> en <https://www.vlaanderen.be/epb-eisen> en <https://www.vlaanderen.be/energieprestatieregelgeving-voor-nieuwbouw-en-renovatie-epb> ;

- de mogelijkheid om aan eigenaars, houders van een zakelijk recht of gebruikers van een gebouw op te leggen dat het gebouw over een energieprestatiecertificaat (EPC) moet beschikken - in een EPC worden de energieprestaties van een gebouw beoordeeld en aanbevelingen opgenomen voor de (kostenefficiënte) verbetering van de energieprestatie van het gebouw, met tips voor een goed gebruikersgedrag ;

- de verplichting om bij de verkoop van het gebouw, bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, bij het aangaan van een nieuwe opstalovereenkomst, bij erfpacht of bij de vestiging van een ander zakelijk recht, een geldig EPC aan de koper, huurder of de nieuwe houder van het zakelijk recht, ter beschikking te stellen,

- de **(renovatie)verplichting om aan een minimaal energieprestatieniveau te voldoen** binnen een bepaalde termijn na de notariële overdracht in volle eigendom van

een residentieel gebouw/residentiële eenheid of van een niet-residentieel gebouw/niet-residentiële eenheid, of na het vestigen of overdragen van een opstal- of erfpachtrecht op dergelijk gebouw of eenheid, alsook in geval een gebouw of gebouweenheid van bestemming wijzigt binnen een gestelde termijn na het verlijden van de authentieke akte – **deze renovatieverplichting wordt in beginsel opgelegd aan de (nieuwe) eigenaar**, de opstalhouder of de erfpachter. Meer info op : <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/renovatieverplichting-voor-nieuwe-eigenaars>

- het **toezicht en de sancties** wegens overtreding of niet-naleving van de energieprestatie-regelgeving, van de verplichtingen aangaande de minimale eisen inzake renovatie en van de verplichtingen betreffende energieprestatiecertificaten.

#### **b) EPC Niet-residentieel gebouw – Niet-residentiële gebouweenheid**

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van een geldig EPC betreffende de hoger beschreven onroerende goederen, opgemaakt door de heer Pieterjan Verslype (EP16574) op **9 september 2024**, met certificaatnummer **20240909-0003355052-KNR-2 (ENERGIELABEL B)**.

Een exemplaar van voormeld energieprestatiecertificaat is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, zonder dat de inhoud van het voormelde EPC iets wijzigt aan de overeenkomst en de voorwaarden daarvan. De koper kan nooit aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

#### **c) Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen**

De koper dient zelf, best in overleg met een energiedeskundige, aan de hand van het voormeld EPC, na te gaan welke concrete renovaties en verplichtingen hij eventueel kan of zal moeten uitvoeren.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen **zes jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte** aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor **dakisolatie** de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, moet dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K worden geplaatst;

2. enkel glas wordt vervangen door **beglazing** met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K;

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor **ruimteverwarming** die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, moeten worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;

4. **koelinstallaties** die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend **binnen zes jaar vanaf het verlijden van de notariële akte** ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

Binnen zes jaar vanaf het verlijden van de notariële akte moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf het verlijden van de notariële akte zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper wordt 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.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

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

#### **d) EPC-gemeenschappelijke delen**

De notaris wijst op de gefaseerde invoering van de verplichting voor de eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars te beschikken over een EPC-gemeenschappelijke delen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw bestaande uit minstens 2 residentieel eenheden.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, werd:

- voor het bovenbeschreven appartementsgebouw Residentie Lindbergh een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt door mevrouw Katrien Vanaudenrode (EP18842) op **25 maart 2022**, met certificaatnummer 20220325-0002570920-GD-1.

- voor het bovenbeschreven appartementsgebouw Residentie San Marco een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt door mevrouw Katrien Vanaudenrode (EP18842) op **25 mei 2022**, met certificaatnummer 20220525-0002581776-GD-2.

#### **d) EPC Residentiële Gebouwen/gebouweenheid**

De openbare verkoping heeft geen betrekking op een onroerend goed waarvoor een EPC-plicht geldt als residentieel gebouw/gebouweenheid.

### ***Elektrische installatie***

#### **a) Algemeen**

De notaris wijst erop dat elke (huishoudelijke of niet-huishoudelijke, vaste, tijdelijke of verplaatsbare) elektrische installatie, moet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, vastgelegd in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 september 2019, en het voorwerp moet uitmaken van gelijkvormigheidscontroles (vóór de ingebruikname en bij iedere belangrijke wijziging, uitbreiding of verzwaring) en periodieke controlebezoeken (in beginsel om de 25 jaar voor de huishoudelijke elektrische installaties en om de 5 jaar voor de andere elektrische installaties).

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht van zowel de in het AREI voorziene sancties en de verplichtingen bij vastgestelde inbreuken, alsook van de gevaren en aansprakelijkheden, onder meer bij verhuur en voor de (brand)verzekering, van het gebruik van een elektrische installatie (al dan niet in een wooneenheid) die niet of niet meer voldoet aan de vereisten van het AREI. Meer informatie op : <https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van>.

Daarbij dient er steeds over worden gewaakt dat een elektrische installatie geen gevaar vormt voor de veiligheid van personen of het behoud van goederen, en dat desgevallend alle gepaste maatregelen worden getroffen en werken worden uitgevoerd.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, ook wat betreft de staat van de elektrische installatie, die aldus niets wijzigt aan de verkoopovereenkomst en de voorwaarden daarvan.

#### **b) Geen wooneenheid**

De openbare verkoping heeft **geen** betrekking op een wooneenheid in de zin van Boek 1, hoofdstuk 2.2., afdeling 2.2.1., onderafdeling 2.2.1.1. 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.

#### **c) Keuring huishoudelijke fotovoltaïsche installaties op laagspanning of laadinrichtingen voor elektrische voertuigen**

De openbare verkoping heeft geen betrekking heeft op PV-panelen, noch op een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

### **Stookolietank**

De Verkoper verklaart dat er bij zijn weten in en/of op de verkochte onroerende goederen **noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank** aanwezig is.

### **Asbestinventaris(attest)**

De regelgeving inzake asbesthoudende materialen in het Materialendecreet van 23 december 2011 en in het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA) van 17 februari 2012, voorziet :

° dat de eigenaar van een toegankelijke constructie met (risico)bouwjaar 2000 of ouder (constructies van vóór 2001) bij het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht en het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik, **op straffe van nietigheid** de inhoud van een geldig **asbestinventarisattest** moet meedelen aan de kandidaat-verwerver.

° dat elke verhuurder van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar die over een geldig asbestinventarisattest beschikt, een kopie ervan aan de huurder moet overhandigen bij het aangaan van de huur of binnen een termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisattest als dit afgeleverd werd tijdens een lopende huurperiode.

Meer info op <https://www.vlaanderen.be/asbest> en op <https://ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest>.

De verkoper verklaart dat er zich op de hoger beschreven onroerende goederen één of meer toegankelijke constructies met risicobouwjaar, zoals gedefinieerd in het Materialendecreet, bevinden.

De verkoper beschikt hiervoor over een geldig asbestinventarisattest met attestnummer **20250120-000420.000**, uitgegeven op **20.01.2025** en geldig tot **Onbeperkt** (tenzij de toestand wijzigt).

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie:*

**Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij)

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen".**

Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper dat hij op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

Een exemplaar van voormeld asbestinventarisattest is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat sedert de opmaak van het voormelde asbestinventarisattest, de in het attest opgenomen toestand van het inspectiegebied, **niet gewijzigd** is. Ingeval van een gewijzigde toestand dient immers een nieuw, geactualiseerd, asbestinventarisattest aangevraagd te worden. Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer :

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest, als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De verkoper verklaart zelf **geen** kennis te hebben van aanwezige asbest, **behalve** deze eventueel vermeld in het voormelde asbestinventarisatetest. De koper zal **geen** aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het voormelde asbestinventarisatetest.

#### Asbestinventarisatetest gemeenschappelijke delen

Als de toegankelijke constructie met risicobouwjaar onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom valt, moet de eigenaar vanaf **1 januari 2027** niet alleen een geldig asbestinventarisatetest voor elk privédeel dat deel uitmaakt van de overdracht meedelen, maar ook een afzonderlijk asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen.

De verkoper verklaart dat er voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw Residentie Lindbergh **een afzonderlijk asbestinventarisatetest** werd uitgereikt, met attestnummer 20240530-000222.000, uitgegeven op **30.05.2024** en geldig tot **Onbepakt** (er werden geen asbestmaterialen aangetroffen).

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie:*

#### **Asbestveilig**

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

**0 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen".**

Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper dat hij op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

Een exemplaar van voormeld asbestinventarisatetest is ter inzage op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat er, bij zijn weten, voor de gemeenschappelijke delen van Residentie San Marco vooralsnog **geen** afzonderlijk asbestinventarisatetest werd uitgereikt.

#### **Zonnepanelen en groenestroomcertificaten - laadpaal**

De verkochte goederen zijn **niet** uitgerust met een fotovoltaïsch systeem, noch met een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

In de verkoop zijn derhalve **geen** zonnepanelen begrepen, waarvoor de verkoper eventueel overeenkomstig artikel 7.1.1. van het Energiedecreet van 8 mei 2009, in zijn hoedanigheid van eigenaar van de productie-installatie, groenestroomcertificaten toegekend krijgt.

#### **Postinterventiedossier (PID)**

De verkoper verklaart van de notaris toelichting verkregen te hebben over het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, in het bijzonder betreffende de verplichting om een vereenvoudigd of volledig postinterventiedossier (PID) te laten opmaken in de gevallen bepaald in dit koninklijk besluit, wanneer **sedert 01 mei 2001** al dan niet vergunningsplichtige werkzaamheden werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

Een PID bevat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden, aangepast aan de kenmerken van het bouwwerk, onder andere de aard en de plaats van aantoonbare of

verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen, en de (*as built*-) plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen.

Meer info op : <https://werk.belgie.be/nl/themas/welzijn-op-het-werk/arbeidsplaatsen/tijdelijke-mobiele-bouwplaatsen>, en op <https://www.vlaanderen.be/postinterventiedossier-pid>.

De notaris heeft daarbij gewezen op :

- de (leverings)verplichting van de verkoper om het PID uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte (levering van het goed) te overhandigen aan de koper, teneinde de koper toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen,

- de verplichting voor elke eigenaar een exemplaar van het PID ter beschikking van elke persoon die als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk mag optreden (zoals bijvoorbeeld een huurder),

- de verplichting om het PID ter beschikking te stellen aan de aannemer van latere werken, vooraleer deze het werk mag aanvatten, en de verplichting om het PID aan te vullen,

- de voorziene administratieve en strafrechtelijke boetes en sancties als gevolg van het niet naleven van de wettelijke verplichtingen inzake het PID,

- dat, ingeval een PID wordt overhandigd, de notaris het overhandigde PID niet aftoetst aan de uitgevoerde werken, en dat de notaris niet gekwalificeerd is om de inhoud van het PID te verifiëren.

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor de hoger beschreven onroerende goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de Verkoper **ontkennend** en bevestigt hij dat er aan deze goederen sinds 1 mei 2001 **geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

#### **Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"**

De koper wordt gewezen op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en [www.agiv.be/producten/klip](http://www.agiv.be/producten/klip).

#### **18. Hypothecaire toestand - Pandregister**

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 raadpleging van het pandregister (Pandwet van 11 juli 2013) verklaart de notaris dat:

- er zich in of op het 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 goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **19. Overdracht van risico's - Verzekeringen**

De **risico's** met betrekking tot het goed gaan over op de koper zodra de toewijzing

definitief is. **De koper moet dus zodra de toewijzing definitief is, indien hij verzekerd wenst te zijn, zelf zorgen voor de verzekering van het goed tegen brand en alle andere risico's**, ongeacht of het goed door de verkoper verzekerd was of niet. De koper moet de bestaande verzekeringscontracten niet overnemen.

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 oogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar op dat vlak geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **20. - Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe zou verplichten), alle contracten/abonnementen voor levering van water, gas, elektriciteit, radio- en/of teledistributie en diensten van dezelfde aard, die op naam van de verkoper staan, overnemen, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet, of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. De koper moet vanaf datzelfde oogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Indien deze contracten niet meer op naam van de verkoper staan, zal de koper deze zelf moeten sluiten.

#### **21. - Belastingen**

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen die betreffende de hoger beschreven onroerende goederen geheven worden, moeten dragen *pro rata temporis* te rekenen **vanaf de toewijzing**.

De koper zal samen met de betaling van de prijs het aandeel van de koper betalen in de onroerende voorheffing voor het op het oogenblik van de toewijzing lopende aanslagjaar.

De gemeentelijke en provinciale belastingen op tweede verblijven en de daarmee gepaard gaande milieutaksen, belastingen op onbebouwde percelen, belastingen op leegstand/verwaarlozing/ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **22. - Bekendmaking & publiciteit**

De bekendmaking van de openbare verkoping en de periode van de biedingen zal volgens het plaatselijk gebruik voorafgaand aan de aanvang van de biedingen, verzorgd worden door MediaNot-Mediahuis, te weten Digital & Print Pack (digitaal pakket + 5 weken printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen, tevens als bijlage bij De Standaard en Het Nieuwsblad).

De openbare verkoping en de periode van de biedingen zullen eveneens aangekondigd worden op de websites **notaris.be** en **immoweb.be**.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit in te lassen en/of de publiciteit te wijzigen in het belang van de verkoop.

#### **23. - Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Het is uitdrukkelijk bedongen dat de toewijzing **NIET plaatsvindt** onder de

opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan aldus de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

#### **24. - Verzaking indeplaatsstelling (artikel 5.220, 3° BW) + volmacht**

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle medewerkers van de instrumenterende 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 aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie.

#### **25. - Verkoop van meerdere loten - massavorming**

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

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

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

#### ***Toetreding***

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

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

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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](http://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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

#### ***Instelprijs en premie***

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

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

***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 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 ingetreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

***Toewijzing aan een medeveiler***

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

***Sterkmaking***

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

***Aanwijzing van lastgever***

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

### **Borg**

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

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

### **Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid**

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig 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.

### **Nalatigheidsinteressen**

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

### **Sancties**

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij

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

Nieuwe verkoop – 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<sup>e</sup> 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. 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](http://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](http://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](http://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 verkoper, hierna "*de lastgever*" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers elk met macht afzonderlijk te handelen:

- iedere huidige en toekomstige medewerker van notarissen Hans Vanhimbeek & Charlotte Schockaert te Middelkerke;

Hierna "*de lasthebber*" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

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

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

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

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

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

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

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan

en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

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

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

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

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

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

#### **Bevestiging identiteit.**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

#### **Gezamenlijke uitvoerbaarheid.**

Waar in dit proces-verbaal wordt verwezen naar vroeger verleden akten die voor een betrokken partij nog van belang kunnen zijn, kan iedere kandidaat-koper van deze akte hetzij op biddit.be, hetzij op het kantoor van de notaris, een kopie bekomen en op het kantoor van de notaris daarbij toelichting verkrijgen. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper een kopie van deze aktes te hebben ontvangen.

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te MIDDELKERKE, 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 hebben de verkopers dit proces-verbaal, samen met mij, notaris, getekend.