Datum:	Rep.Nr: 2026/	BIDDIT - VERKOOP
Doss. Nr:	Aant. Bladen:	
(Jan)\(...)\lastenkohier BIDDIT		

Op heden dertien november
Tweeduizend zesentwintig
ga ik, LEVI SANDERS, geassocieerd notaris ter standplaats KOKSIJDE (Sint-Idesbald), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:
(...)
Hierna ook wel genoemd "de verkoper" dan wel "de overdrager (van het erfpachtrecht)".
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

1. Contactgegevens van het notariskantoor

- Kantoor: Van Walleghem & Sanders, geassocieerde notarissen.
- Adres: 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 172.
- Telefoonnummer: 058/52.28.82 (algemeen).
- Mailadres (algemeen): vincent.vanwalleghem@belnot.be en levi.sanders@belnot.be
- Website: www.notarisvanwalleghem.be

2. Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Het erfpachtrecht van negenennegentig jaar (99) jaar, zoals deze termijn inging op datum van 1 januari 2007 om (principieel) te eindigen op 31 december 2105, op volgend onroerend goed:

STAD OOSTENDE - zesde afdeling

In een appartementsgebouw genaamd **'Residentie Chateau Tropezina'** op en met grond en aanhorigheden staande en gelegen te **Oostende, Torhoutsesteenweg 32/36,** gekend blijkens titel en recente kadastrale legger onder sectie D, nummer 0222GP0002 voor een oppervlakte van zes are vierennegentig centiare (6a 94):

Het appartement met nummer '5F', gelegen op de vijfde verdieping, gekend blijkens recente kadastrale legger onder sectie D nummer 0222GP0068, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, berging, badkamer met wc, woonkamer met keukenhoek en terras kant Torhoutsesteenweg, slaapkamer achteraan met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zestig / tienduizendsten (160/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Kadastraal inkomen: zevenhonderd drieënnegentig euro (€ 793,00).
De overdracht van het erfpacht impliceert eveneens de overdracht in volle eigendom van de constructies voor de duurtijd van het gezegd erfpachtrecht.
Hierna zowel "het goed" als "de goederen" genoemd.
De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.
Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.
De roerende goederen in het verkochte privatief zijn eigendom van de huurder en zijn niet inbegrepen in de openbare verkoping.

TITEL VAN EIGENDOM

(...)

3. Instelprijs en premie

De instelprijs bedraagt **ACHTENTACHTIG DUIZEND EURO (€ 88.000,00).**
Voor dit goed is de **instelpremie** voor de eerste bieder, omschreven in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden, **wél** van toepassing.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE KREDIET

Er is geen mogelijkheid om gebruik te maken van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **woensdag 9 december 2026 om 14 uur.**
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **donderdag 17 december om 14 uur.**
Onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het

biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 23 december 2026 om 10u.**

7. Bezoeken

Het goed kan door kandidaat-kopers enkel worden bezocht mits voorafgaandelijke afspraak via het telefoonnummer 0472 60 64 76. Voor zoveel als nodig heeft de eigenaar van voormeld telefoonnummer voorafgaandelijk ingestemd met de publicatie van dit nummer.
Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

8. Publiciteit

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoop zal gebeuren door aankondigingen die in de volgende dag- en weekbladen zullen bekend gemaakt worden:
- op www.notaris.be
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be
- op www.biddit.be
- op sociale mediakanalen
- in het "Notarisblad"
- in de zaterdageditie van de Standaard en het Nieuwsblad

9. Eigendomsoverdracht

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

10. Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed verhuurd is.
De koper verklaart en erkent door de verkoper te zijn ingelicht omtrent de huurtoestand en huurvoorwaarden van voormeld goed. De verkoper verklaart dat er een beginplaatsbeschrijving voorhanden is. De huurovereenkomst werd geregistreerd; de verkoper verbindt er zich toe om dit alsnog te doen. De verkoper verklaart dat de actuele maandelijkse huurprijs zevenhonderd euro (€ 700,00) bedraagt. De verkoper verklaart dat er op heden geen achterstallen zijn; zo er zich vóór het ogenblik van ingenottreding achterstallen hebben voorgedaan, dan verklaart de verkoper te weten dat hij hier zijn eigen zaak van dient te maken om deze bij de huurder in te vorderen. De verkoper verklaart voor heden geen opzegging van de huurder te hebben gekregen, noch een vordering

en/of klacht en/of ingebrekestelling van de huurder tegen de verkoper in zijn hoedanigheid van verhuurder.
De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.
In bijzondere afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden verkrijgt de koper het genot door middel van het innen van de huurgelden, pas vanaf de maand volgend op de integrale betaling, én dus slechts nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten volledig heeft betaald. De huurder opzeggen kan wél indien en op voorwaarde dat de koper de prijs, alsook alle kosten, rechten en erelonen heeft voldaan.
De verkoper verklaart dat de huurwaarborg, waarvan sprake in de huurovereenkomst, op zijn rekening werden gestort. De openbare verkoop geschiedt onder de bijzondere voorwaarde én last dat deze huurwaarborg tussen verkoper en koper niet wordt afgerekend, zodat de koper bij beëindiging van de huur met eigen middelen (het saldo van) deze huurwaarborg aan de respectievelijke huurder(s) zal moeten teruggeven.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

11. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Ondergetekende notaris verklaart geen kennis te hebben dat er voorkooprechten, rechten van wederinkoop en/of optierechten werden toegestaan. Ook bevatten de erfpachtvoorwaarden tussen erfverpachter en erfpachter volgens de verkoper géén voorkooprechten.

12. Staat van het goed – Gebreken

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

13. Grenzen – Oppervlakte

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

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

14. Gemeenheden

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

15.A. Erfdienstbaarheden

a) Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.
De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
Ondergetekende notaris verklaart dat er geen erfdienstbaarheden zijn lastens het verkochte goed behoudens deze eventueel vermeld in hiernavermelde basisakte.
b) 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 voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

15.B. Erfpachtovereenkomst

In voormelde eigendomstitel verleden voor notaris Philippe Verlinden, destijds te Sint-Niklaas, met tussenkomst van notaris Philippe Verlinden, te Rijkevorsel, op 7 juli 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Oostende op 9 augustus daarna, formaliteit 62-T-09/08/2022-15606, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt (eigen onderlijning):

> " *I. Vestiging erfpachtrecht De verpachters verklaren bij deze in erfpacht te geven aan de pachtster, die aanvaardt, voor een duur van negenennegentig (99) jaar, te rekenen vanaf één januari tweeduizend en zeven, het hierna omschreven goed, zijnde:* ***Honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000sten) onverdeelde grondaandelen*** *in de hierna vermelde percelen grond welke on verdeelde aandelen de juridische basis vormen van en in de hier na vermelde statuten, onlosmakelijk verbonden werden met* ***het appartement '5F'*** *op de* ***vijfde verdieping*** *in de residentie* ***'Chateau Tropezina'*** *dewelke zal worden*

opgericht op de hierna vermelde percelen grond, - na afbraak van de bestaande constructies -
(…)
VOORWAARDEN
1. De duur
Deze erfpacht is toegestaan en aanvaard voor een duur van negenennegentig (99) jaar, te rekenen vanaf één januari tweeduizend en zeven.
De verpachters hebben de intentie - maar waarborgen niet - om een nieuwe erfpachtovereenkomst te onderhandelen onder marktconforme voorwaarden op het ogenblik dat de duur van deze overeenkomst verstrijkt. De pachter beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de verpachters te onderhandelen.
Indien de pachter een verlenging wenst onder dezelfde voor waarden, dan dient hij dit per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van de verpachters tussen de achttiende en de twaalfde maand voor het verstrijken van de lopende periode van negenen negentig jaar.
Indien de verpachters het voorkeurrecht van de pachter schenden of ter kwader trouw handelen in strijd met de heden geuite intentie, dan verbinden de pachters er zich toe een marktconforme vergoeding te betalen voor de constructies van het appartement '5F', voormeld, in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht, en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties. Indien de pachter zijn voorkeurrecht niet wenst uit te oefenen of niet aanbiedt binnen voormelde periode, dan zijn de verpachters geen vergoeding verschuldigd en zijn zij gemachtigd om de af braak van de opstallen te eisen op kosten van de pachter.
2. De erfpachtvergoeding
De erfpachtvergoeding (Canon) wordt bepaald op basis van de Euribor rentevoet berekend op de actuele waarde van de grond met als vergelijkingspunt gelijkaardige projecten.
In dit opzicht werd de erfpachtvergoeding vastgesteld op negen euro tachtig cent (9,80 EUR) per jaar per tienduizendste onver deeld grondaandeel in de hierboven vermelde percelen grond. De erfpachtvergoeding (canon) wordt jaarlijks geïndexeerd om infla tie tegen te gaan.

De canon is jaarlijks te indexeren overeenkomstig de evolutie van de gezondheidsindex volgens de formule:
Basisprijs x nieuw indexcijfer

Basisindexcijfer
Waarbij het nieuw indexcijfer dit is van de maand voorafgaand aan de verjaring van de inwerkingtreding van de overeenkomst en het basisindexcijfer dit van de maand december tweeduizend en zes of honderd en vier komma achtenzestig (104,68) – basis tweeduizend en vier.
Indien het gezondheidsindexcijfer van regeringszijde wordt opgeheven, zal de jaarlijkse indexering gebeuren op basis van het gewone indexcijfer der consumptieprijzen.
Na iedere vijftien jaar komt er een herschatting van de waarde van de grond door een schatter van de verpachters en een schatter van de pachter. Indien hun verschil meer dan tien procent (10%) scheelt van de laagste schatting ten opzichte van de hoogste, dan wordt er door deze twee schatters gezamenlijk een derde schatter aangesteld om de waarde te schatten. Bij gebrek aan akkoord over de aanstelling van een derde schatter, zal de bevoegde Vrederechter een onafhankelijke schatter aanduiden, dewelke de definitieve waarde zal schatten.
Op basis van deze nieuwe waarden wordt een nieuwe erfpacht vergoeding (canon) bepaald die nooit lager kan zijn dan deze in de vorige periode van vijftien jaar geïndexeerd.
De erfpachtvergoeding (canon) wordt dan bepaald op basis van de nieuwe geschatte grondwaarde en de dan geldende EURIBOR verhoogd met twee komma vijftien procent (2,15%).
De periode van vijftien jaar loopt vanaf één januari tweeduizend en zeven (01/01/2007).
De erfpachtvergoeding (canon) moet door de pachter betaald worden aan de verpachters binnen de dertig (30) dagen nadat de verpachters per aangetekend schrijven de pachter op de hoogte brachten van de verschuldigde erfpachtvergoeding (canon), dit berekend volgens zijn aantal onverdeelde aandelen in de hierboven vermelde percelen grond waarvan hij pachter is. Indien de erfpachtvergoeding (canon) niet binnen de termijn betaald wordt, dan is de pachter van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd op de openstaande bedragen, welke overeenkomt met de wettelijke intrest op jaarbasis. Bij een eventuele

overdracht, schenking, verkoop, enzovoort van de hierboven vermelde percelen grond, blijven bovenvermelde bepalingen van toepassing voor de rechtsopvolgers van de ver pachters, alsook voor de pachter zijn rechtsopvolgers.

3. Achterstallige erfpachtvergoedingen

De erfpachtvergoeding (canon) aan de verpachters is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen vanaf één januari tweeduizend en zeven.

De erfpachtvergoeding dient te worden betaald per één januari van elk jaar voor dat jaar.

Bij iedere vertraging in de betaling van meer dan één maand is de pachter de wettelijke rente verschuldigd van echtswege en zonder enige ingebrekestelling.

Alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons)dienen eerst aan de verpachters te worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht zoniet is de nieuwe koper automatisch en van rechtswege hoofdelijk en solidair aansprakelijk om alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) te betalen aan de verpachters.

In geval van niet betaling van de erfpachtvergoeding (canon) zullen de verpachters aan de eventuele hypothecaire schuldeisers van de pachter het achterstallige bedrag van erfpachtvergoeding (canon) kunnen opvragen.

Indien de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige erf pachtvergoedingen (canons) binnen de negentig dagen te betalien, dan is de erfpachtovereenkomst van rechtswege en automatisch verbroken en dienen de opstallen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding (canon) aan de verpachters wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of pachter gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

4. Omzettingsmogelijkheid erfpacht in opstal

De pachter heeft in de loop van het negenenveertigste jaar het recht om gezamenlijk met de pachters van de overige onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond te opteren voor de omzetting van zijn/hun recht van erfpacht naar een recht van opstal.

De aanvangsperiode van deze negenenveertig jaar wordt voor de pachter en iedere andere pachter van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op een november tweeduizend en zes.

Er zal tijdens de eerste drie maanden van het negenenveertigste jaar een algemene vergadering van alle erfpachters van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond worden bijeengeroepen teneinde zich uit te spreken over een collectieve omzetting.
Deze algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de syndicus van het complex. De oproeping gebeurt per aangetekend schrijven. Deze uitnodiging wordt verzonden naar elke erfpachter op het adres dat hij laatst heeft opgegeven aan de beheerder. De uitnodiging moet ten minste een maand voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verstuurd naar alle erfpachters.
De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen over de collectieve omzetting indien ten minste twee derden van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, dan zal een tweede al gemene vergadering worden bijeengeroepen die geldig kan beraadslagen op voorwaarde dat ten minste een derde van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd is.
De tweede algemene vergadering mag ten vroegste bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van eenentwintig dagen die in gaat op de dag na de eerste algemene vergadering.
Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de tweede algemene vergadering, dan worden de pachters onherroepelijk geacht geen collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal te willen.
De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal moet op de eerste algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde pachters.
De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar het recht van opstal moet op de tweede algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde pachters. De algemene vergadering bestaat uit alle pachters. Alle pachters hebben evenveel stemmen als quotiteiten.
Een pachter die niet op de vergadering kan aanwezig zijn, kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze (een andere erfpachter of een

derde). Hij kan echter geen vol macht geven aan de syndicus.
Eenzelfde persoon kan maximumhouder zijn van drie volmachten.
De algemene vergadering wordt in aanwezigheid van een notaris gehouden die proces-verbaal van de vergadering zal opmaken.
De notaris zal op de vergadering een korte uiteenzetting geven over de draagwijdte en de juridische gevolgen van de omzetting.
Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt verworpen, dan behouden alle pachters hun recht van erfpacht en blijven de bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte ongewijzigd van kracht.
Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt goedgekeurd met de voorgeschreven meerderheid, dan wordt het recht van erf pacht van alle pachters (dus ook van de pachters die afwezig waren of die tegengestemd hebben op de algemene vergadering) gezamenlijk en op hetzelfde ogenblik omgezet in een recht van opstal.
Tegen de inhoud van de beslissing van de algemene vergadering is geen beroep mogelijk. In geval van goedkeuring door de algemene vergadering vindt de omzetting plaats op de laatste dag van het negenenveertigste jaar om middernacht.
Het recht van opstal wordt beheerst door alle bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte van het recht van erfpacht bestaande uit een jaarlijkse vergoeding betaalbaar volgens de quotiteiten op een januari van elk jaar. De vergoeding wordt ter gelegenheid van de instelling van de opstalovereenkomst geactualiseerd volgens de waarde van de grond en wordt net als de erf pachtvergoeding jaarlijks geïndexeerd.
Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van vijftig jaar.
De opstalhouder heeft recht op vijftig verlengingen voor een periode van telkens vijftig jaar aan marktconforme voorwaarden zoals hierboven beschreven voor wat betreft de aanpassing van de erfpachtvergoeding.
De opstalhouder die een verlenging wenst onder dezelfde voor waarden dient dit per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van de grondeigenaar tussen de achttiende en de twaalfde maand voor het verstrijken van de lopende periode van vijftig jaar.

De grondeigenaar kan de gevraagde verlening niet weigeren. Indien de opstalhouder zelf geen verlening van zijn opstalrecht wenst dan is de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd en is hij gemachtigd om de afbraak van de opstallen te eisen op kosten van de opstalhouder. Ingeval de omzetting wordt goedgekeurd, zal onmiddellijk aan sluitend op de algemene vergadering een notariële akte warden verleden waarin deze omzetting en haar modaliteiten wordt beschreven, zodat alle opstalhouders over een nieuwe vestigingsakte zullen beschikken. Deze notariële akte wordt ondertekend door drie bijzondere lasthebbers die daartoe door de algemene vergadering warden aangesteld.
Deze notariële akte zal warden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend complex. Daarenboven zal een randmelding plaatsvinden in de kant naast de overschrijving van de oorspronkelijk vestigingsakte van het recht van erfpacht.
De kosten die verbonden zijn aan deze collectieve omzetting (onder meer het ereloon van de notaris en de aktekosten) zullen proportioneel, dit wil zeggen volgens de quotiteiten, verdeeld warden tussen de opstalhouders.

5. Gebouwen en constructies - infrastructuurwerken

Aan de door de pachter opgerichte of later desgevallend nog op te richten constructies (hetzij door verbouwing, nieuwbouw of vervanging) mogen alle met het oog op de exploitatie noodzakelijke bouw- of veranderingswerken worden uitgevoerd voor zover deze werken niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voor schriften, en de vereiste vergunningen ervoor bekomen zijn. De plannen van die werken moeten evenwel, voor de aanvang der werken, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de verpachters.
De pachter zal de volle eigendom hebben van de opgerichte en op te richten constructies tot bij het verstrijken van het erfpacht recht.
Hij zal evenwel niet kunnen overgaan tot de gedeeltelijke of volledige afbraak ervan zonder de voorafgaande en schriftelijke toe stemming van de verpachters.

6. Onderhouds- en herstellingswerken

De erfpachter of zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden heb ben de verplichtingen de opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies te onderhouden.

Ze moeten ervoor zorgen dat deze permanent worden schoongehouden en dat de installaties voor de verlichting, verluchting, brandveiligheid en alle andere gebruikelijke of noodzakelijke apparatuur, permanent goed functioneren. Zij moeten er op hun kosten voor zorgen dat omgeving geen abnormale hinder van lawaai of luchtverontreiniging ondervindt die onder meer zou voortkomen van de verluchtingsinstallaties of andere installaties. De erfpachter of zijn rechtsopvolger zal tijdens de ganse duur van het hem verleende recht het in erfpacht gegeven goed evenals de er opgerichte constructies en gebouwen op zijn kosten in goede staat moeten onderhouden en alle noodzakelijke herstellingen, met inbegrip van de zware herstellingswerken, moeten uitvoeren. Indien de erfpachter in gebreke blijft enig onderhouds- of herstellingswerk dat noodzakelijk is voor de openbare veiligheid uit te voeren, dan hebben de verpachters, na voorafgaande ter post aangetekende aanmaning, het recht van ambtswege en zonder enige andere procedure of formaliteit zelf de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om die werken zelf uit te voeren op kosten, risico en gevaar van de pachter die zich uitdrukkelijk het recht ontzegt de aard, omvang of kosten van de van ambtswege getroffen maatregelen of verrichte werken te betwisten.
Voor vaststellingen in verband met de naleving van dit artikel zal de pachter steeds ongehinderd toegang verschaffen aan de aan gestelde van de verpachters.
De opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies zijn uitsluitend bestemd als woongelegenheid.
Indien de pachter deze bestemming wenst te veranderen kan dat enkel mits voorafgaande toestemming van de verpachters.

7. Controle en sancties

De verpachters hebben steeds toegang tot de constructies teneinde de naleving van de erfpachtvoorwaarden van de erfpachtovereenkomst kunnen, haast mogelijk toepasselijk ambtshalve maat regelen, aanleiding geven tot verbreking ervan, na twee aanmaningen zonder gevolg ten aanzien van de erfpachter.

8. Overdracht

De erfpachters mag het hem verleende recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk overdragen onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige akte.

Het is de erfpachter toegelaten de individuele constructies tijdens de duur van onderhavige erfpachtovereenkomst te vervreemden mits voorlegging ter goedkeuring van onderhavige akte-erfpacht. De desbetreffende akten, dienen duidelijke de naleving van de huidige akte-erfpacht op te legger.
De erfpachter is aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit de ze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Iedere rechtsopvolger blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen ten aanzien van de verpachters. De erfpachtvoorwaarden welke de rechten van de verpachters tegenover de toekomstige pachter(s) moeten verzekeren, dienen in alle akten aangaande overdracht integraal overgenomen.
9. Opzegmogelijkheden voor het verstrijken van de in onderhavige akte vastgestelde termijn
a) De verpachters hebben het recht om de overeenkomst vervroegd te beëindigen mits voorbericht van zes maanden in de volgende gevallen:
In geval de pachter zijn verplichtingen vastgesteld in onderhavige akte niet nakomt. Na ingebrekestelling door de verpachters bij ter post aangetekende brief zal de pachter gehouden zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van deze overeenkomst langs gerechtelijke weg nagestreefd kunnen worden zonder afbreuk van de rechten van de ver pachters, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemden eventueel recht zouden hebben. Deze verbreking wordt gedaan door de verpachters bij eenvoudige notificatie per ter post aangetekend schrijven.
In geval van verbreking van de overeenkomst zullen de verpachters van de pachter een vergoeding kunnen eisen van driemaal de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd overeenkomstig punt 2. hierboven en dit onverminderd al de andere vergoedingen welke eventueel door de pachter zouden verschuldigd zijn.
De erfpachtovereenkomst is van rechtswege en automatisch verbroken bij niet-betaling van de achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) binnen de negentig dagen en de opstallen dienen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachter gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

b) In geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de pachter zal de ontbinding van rechtswege onmiddellijk plaats hebben.

10. Lot van de op het erfpacht gegeven goed opgerichte gebouwen, constructies en inrichtingen bij het beëindigen van de erf pachtovereenkomst

Bij het einde van de erfpacht, ook als dit vroegtijdig is in toepassing van de verschillende wijzen van de ontbinding van de erf pacht zoals vermeld onder het artikel aangaande de beëindiging van de erfpacht, of door faillissement, en onverminderd andere bepalingen, worden de bouwwerken of de verbeteringen die de pachter of zijn rechtsopvolgers aan de opgerichte constructies hebben aangebracht van rechtswege eigendom van de verpachters, zonder dat de pachter op enige vergoeding aanspraak kan maken.

Het in erfpacht gegeven goed, samen met de opgerichte constructies, zullen bij het einde van de onderhavige overeenkomst ter beschikking van de verpachters moeten gesteld Worden in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zou den bestaan. De eventueel uitgevoerde veranderings- of bouw werken komen zonder enige vergoeding toe aan de verpachters. Deze laatste zullen echter de mogelijkheid hebben te eisen dat het in erfpacht gegeven goed bij het einde van het contract op kosten van de pachter in zijn oorspronkelijke staat dit betekent afbraak en verwijdering van alle constructies - wordt hersteld. Dit dient te gebeuren binnen de zes maanden vanaf de datum van de daartoe per post toegestuurde aangetekende aanmaning. In voorkomend geval zal de pachter alle contractueel vastgestelde vergoedingen en rechten moeten betalen tot op de datum dat alles volledig zal verwijderd zijn en het in erfpacht gegeven goed in behoorlijke staat zal hersteld zijn. Deze regels zullen ook gelden in geval van vervroegde verbreking van het contract in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding van de erfpacht. Bij voortijdige beëindiging van de activiteiten van de rechtspersoon-pachter, hetzij door overdracht van vennootschap, hetzij door vrijwillige ontbinding, hetzij door faillissement dient bij overname, na goedkeuring door de verpachters, de overnemer zich

onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van onderhavige akte te onderwerpen.
Indien er geen overname plaatsvindt, hebben de verpachters het recht om de erfpachtovereenkomst te verbreken, waarbij naar keuze hetzij de constructies zonder vergoeding toekomen aan de verpachters, hetzij geëist kan worden dat het in erfpacht gegeven goed in de oorspronkelijke staat worden gebracht.
Eenzelfde keuze vindt plaats bij de normale beëindiging van onderhavige erfpachtovereenkomst.
Wanneer na het verstrijken van de termijn vermeld hiervoor de pachter in het bezit wordt gelaten van het goed, is er geen sprake van stilzwijgende verlening en kan er geen einde gesteld worden aan deze bezetting door een vooropzeg van drie maanden bij aangetekend schrijven door de verpachters.
<u>11. Hypotheek</u>
De pachter mag zijn erfpachtrecht niet in hypotheek geven dan na schriftelijk akkoord van de grondeigenaars met uitzondering van de opgerichte bouwwerken voor de ganse duur van de erfpacht overeenkomst.
<u>Onherroepelijke volmacht tot hypotheek</u>
De pachter verklaart hierbij uitdrukkelijk onherroepelijke vol macht te verlenen aan de heer DEBUCQUOY Joachim, bestuur der van vennootschappen, identiteitskaart nummer 590-0061746 80, wonende te 8400 Oostende, Troonstraat 135 bus 501, teneinde ingeval van niet-uitbetaling van al of van een gedeelte van de pachtvergoedingen (canons) op de verval dag, het erfpachtrecht met betrekking tot voorschreven goed, voorwerp van deze overeenkomst, en de ingevolge deze erfpacht op te richten constructies, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de verpachters tot zekerheid van:
a) de pachtvergoedingen of de som van honderd vijfenvijftig duizend tweehonderd tweeëndertig euro (155.232,00 EUR), als ook de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde;
b) drie jaar intrest aan twaalf procent waarvoor de wet de rang bewaart;
Deze volmacht houdt tevens in dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akten en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen

tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.

De eventueel genomen hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de pachter na integrale betaling van de achterstallig erfpachtvergoedingen, de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde, met alle intresten, vergoedingen en welkdanige aanhorigheden.

12. Verzekeringen

De pachter verbindt zich ertoe zich te zullen aansluiten bij de blokpolis welke door de naamloze vennootschap "Joyce Invest", met zetel te Oostende, of de syndicus zal worden afgesloten voor de volledige residentie "chateau Tropezina".

13. Belastingen

De onroerende voorheffing alsmede alle andere lasten, belastingen en taksen die tijdens de duur van de erfpacht verschuldigd zijn uit hoofde van het in erfpacht gegeven goed of van de door de pachter zelf opgerichte gebouwen en constructies, moeten door de pachter gedragen worden zonder enig verhaal op de ver pachters vanaf heden."

In toepassing van artikel 8 van de erfpachtvoorwaarden legt de overdrager van het erfpachtrecht alhier aan de overnemer van het erfpachtrecht op dat de verkrijger alle rechten en verplichtingen, waarvan sprake in gezegde erfpachtovereenkomst, moet overnemen én respecteren, en er zich toe moet verbinden om deze op zijn beurt verder op te leggen aan zijn verdere verkrijger, gebruikers, zakelijke gerechtigden, etcetera, zodat te allen tijde élke erfpachter integraal gehouden is tot nakoming van elke mogelijke verplichting ten aanzien van elke mogelijke erfverpachter.

De overdrager van het erfpachtrecht verklaart de voorafgaandelijke, geschreven toestemming te hebben mogen ontvangen van de grondeigenaars/erfverpachters.

16. Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan, en dit in de uitsluitende mate dat de koper (die voor de duurtijd van het erfpachtrecht uitsluitend volle eigenaar is van de constructies) hierin betrokken zou worden.

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.

17. <u>Vorderingen tot vrijwaring</u>

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

18. <u>Basisakte + Mede-eigendom</u>

BASISAKTE

De verkoop geschiedt onder al de lasten, bedingen en voorwaarden opgenomen in de basisakte verleden voor notaris Marc Coudeville, destijds te Oostende, op 29 december 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 2 februari 2007 referte 62-T-02/02/2007-02169, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Marc Coudeville, destijds te Oostende, op 10 april 2012, daarna behoorlijk overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden volkomen kennis hebben van de (wijzigende) basisakte en van het algemeen reglement van mede-eigendom en dat zij in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten gesubrogeerd zijn alsook in deze kunnende voortspruiten uit regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De kopers zullen hun aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten en lasten moeten dragen en betalen volgens de modaliteiten voorzien in voormelde basisakte en dit vanaf de definitieve toewijzing.

MEDE-EIGENDOM

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende notaris, bij een schrijven van 18 mei 2026, <u>(met actualisatie in aanvraag die op biddit zal worden gezet ter kennisname en aanwezig zal zijn voor ogenblik van de aanvang van de biedingen)</u> de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalinbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

Waarop de syndicus bij zijn schrijven van 20 mei 2026 daarna geantwoord heeft wat volgt:

"Beste

Wij verwijzen naar onderstaand schrijven:

§1

1. Reservekapitaal = 75.831,99 EUR - Werkkapitaal = 40.000 EUR

2. Overdrager heeft momenteel geen achterstal. Wij verzoeken u ons de week voor verlijden van de akte de actuele stand van achterstal aan ons op te vragen en te storten op rekening BE93 0015 9179 6167 van VME TROPEZINA

3. Op de AV van 14.06.25 werd het volgende besloten: het reservefonds wordt aangevuld met 10.000 EUR per jaar gedurende 5 jaar. Volgende AV op ***22.05.2026***

4. twee ger proc lopende ivm een inbreuk op het Regelement interne orde, twee invorderingsprocedures tegenover twee mede-eigenaars

5. Zie bijlage

6.

Zie bijlage

Zie EPC GD en basisakte + wijzigende basisakte in bijlage.

§2

1. nihil

2. nihil

3. nihil

4. nihil

Het PID dossier kan na afspraak op ons kantoor geconsulteerd worden."

Dit schrijven wordt online op www.biddit.be inclusief bijlagen ter beschikking gesteld zodat kopers daar kennis van kunnen nemen. Hetzelfde geldt voor de nog te ontvangen actualisatie. De bijlagen bij dit schrijven van mei 2026 zoals balansen en algemene vergaderingen, alsook basisakte, inclusief wijzigende basisaktes, worden niet op www.biddit.be ter beschikking gesteld, maar kunnen door élke kandidaat-koper te allen tijde en op eerste verzoek op kosteloze wijze ter beschikking worden gesteld; de kandidaat-koper verklaart met deze kennis te bieden en heeft bij het uitbrengen van zijn bod - indien hij niet overging tot raadpleging van deze statuten - verzaakt aan deze mogelijkheid, waarover hij beschikt, zodat onweerlegbaar verondersteld wordt dat deze informatie niet determinerend was voor de kandidaat-koper om zijn bod uit te brengen.

De verkrijger verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen zijn daarenboven het volgende overeengekomen:
1.- De verkrijger draagt:
1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 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 kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 voor 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 de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.
3.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.
4.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.
Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden volgens de wet gedragen door de verkoper.
Echter worden deze kosten op conventionele basis ten belope van driehonderd tachtig euro (€ 380,00), als bijzondere last van de openbare verkoping lastens de koper gelegd, hetgeen als een fiscale last wordt beschouwd.

19. <u>Administratieve bepalingen</u>

A. Stedenbouw en ruimtelijke ordening.

<u>Artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordering</u>

- De stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister overeenkomstig de Vlaamse Codex RO.
De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex R.O., zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° er voor voorschreven goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundigevergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, behalve hetgeen hierna volgt:
* Stedenbouwkundige vergunning voor 'verbouwen van de voorgevel' op 16 april 1974;
* Stedenbouwkundige vergunning voor 'het uitvoeren van verbouwingswerken aan de voorgevel van de handelsuitbating' op 24 april 1981;
* Stedenbouwkundige vergunning 'de vernieuwing van een werkplaats' op 1 oktober 1981;
* Stedenbouwkundige vergunning voor 'het wegbreken van twee schouwmantels op de eerste en tweede verdieping' op 27 augustus 1985;
* Stedenbouwkundige vergunning voor 'het uitvoeren van verbouwingswerken aan de voorgevel (vervangen van garagepoort door een raam en deur)' op 24 maart 1986;
* Stedenbouwkundige vergunning voor 'het bouwen van een appartementsgebouw met 66 woongelegenheden na de afbraak van de drie bestaande gebouwen' op 20 februari 2006;
* Stedenbouwkundige vergunning voor 'de regularisatie van de wijzigingen aan een reeds vergunde meergezinswoning, het bijvoegen van: een hoogspanningscabine, extra bergingen, een extra woongelegenheid in de kelder, een extra stopplaats voor de lift op de bovenste verdieping en het creëren van een duplex van het appartement D op de gelijkvloerse met de kelderverdieping' op 21 maart 2011;
2° de bestemming van dit onroerend goed luidt:
* "Woongebieden", volgens het Origineel Gewestplan Oostende – Middenkust van 26 januari 1977;
* "Artikel 11: OD - openbare wegenis", Artikel 3: W1 - strook voor gesloten bebouwing voor hoofdgebouwen" en "Artikel 4: W2 - strook voor bijgebouwen", volgens het Bijzonder plan van aanleg 'Koningin Astridlaan 1976 van 7 september 1977;
* "Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied, niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven", volgens het Gewestelijk ruimte- en uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende' van 15 mei 2009;
* "Artikel 1: Overdruk solitaire vakantiewoning"; volgens het Provinciaal ruimte- en uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende' van 5 juni 2015;
3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een

procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4° er op voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en artikel 34 van het decreet van vijfentwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
5° er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
6° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO;
7° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurbesluit of een projectbesluit.
De ondergetekende notaris zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel de dato 27 mei 2026, waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

Gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen

Het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige vastgoedinformatie worden voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.be beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Voor eventuele verbouwing of herbouwing van het goed zal de kopende partij op eigen risico moeten gedragen naar alle bestaande wetten, decreten, besluiten, verordeningen en bevelen der bevoegde overheden, met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies van grond of eigendom, voor weigering van stedenbouwkundige vergunning of andere bezwarende voorwaarden, enig verhaal uit te oefenen tegen de verkoper of tegen ondergetekende notaris, noch hun tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten op heden niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of ruilverkaveling.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Hij verklaart bovendien voor alle vergunningsplichtige werken die hij heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkocht goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.
Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

B. Onroerend erfgoed.

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.
Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.
Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

C. Bodemattest

- De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten een risicogrond is. Dit wil zeggen dat op deze grond risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
- De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 18 mei 2026, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemde decreet, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar werd gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud

te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.
De relevante inhoud van het bodemattest luidt:
"*2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*
Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.
Door een wijziging van de perceelsgrenzen is er voor deze grond geen oriënterend bodemonderzoek beschikbaar dat een uitspraak doet over de bodemkwaliteit van de volledige grond. Aan de hand van artikel 64 Vlarebo-besluit moet voor een risicogrond worden nagegaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.2.1 Historische verontreiniging
Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 14.12.2006, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.
2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT
2.3.1 Historische verontreiniging
DATUM: 03.11.2000
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek i.v.m. mogelijke bodemverontreiniging - Torhoutsesteenweg 36 te 8400 Oostende (00/03162).
AUTEUR: ABO N.V.
DATUM: 12.09.2003
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Torhoutsesteenweg 36 te 8400 Oostende (03/04844).
AUTEUR: ABO NV
DATUM: 14.12.2006
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Torhoutsesteenweg te Oostende - Voormalige Nieuwkuis Projectnummer 06/07303
AUTEUR: ABO NV
2.3.2 Gemengd-nieuwe verontreiniging
DATUM: 12.09.2003
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Torhoutsesteenweg 36 te 8400 Oostende (03/04844).
AUTEUR: ABO NV
DATUM: 04.11.2004
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek - Dhr. en Mevr. Houtekeete, Torhoutsesteenweg 36 te 8400 Oostende (Bbo/Houtekeete.04009/Avd) + Fax van 08.02.2005
AUTEUR: Shanks Vlaanderen NV
DATUM: 25.04.2005
TYPE: Bodemsaneringsproject
TITEL: Bodemsaneringsproject Houtekeete, Torhoutsesteenweg 36 te Oostende - 250731
AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV
DATUM: 14.12.2006
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Torhoutsesteenweg te Oostende - Voormalige Nieuwkuis Projectnummer 06/07303
AUTEUR: ABO NV
DATUM: 15.01.2016
TYPE: Eindevaluatieonderzoek
TITEL: Eindevaluatieonderzoek bodemsaneringswerken: Terrein Houtekeete - Vantomme, Torhoutsesteenweg 36, 8400 Oostende
AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
Voor zoveel als nodig doet de verkoper alhier beroep op de uitzondering vervat in artikel 30 van het Bodemdecreet om alhier tot overdracht over te gaan gezien de risico-inrichting niet verbonden was aan één van de alhier verkochte privatieven en/of met gemeenschappelijke delen die exclusief dienen voor de alhier verkochte privatieve delen.
- De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, anders dan dit waarvan sprake in de voorafgaandelijke bodemonderzoeken; het resultaat van deze bodemonderzoeken dient de koper zélf op te vragen bij de maatschappij die deze uitgevoerd heeft; de verkoper verklaart hier zelf niet over te beschikken.
- Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaren

zij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.
- Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van dit decreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast en wijst de liefhebbers er echter op dat: Dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de boden en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

D. Asbestinventarisattest

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.
Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, zijnde 2009.
De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

E. Stookolietank.

De verkopers verklaren dat er in het verkochte goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is.

F. Postinterventiedossier

Voor hogerbeschreven prviatief werd een postinterventiedossier opgesteld, aangezien er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Dit postinterventiedossier voor de privatieve delen, opgesteld door Feys, is op fysieke wijze in bezit van de verkoper die dit uiterlijk op ogenblik van het ingenottreding aan de koper overhandigt.
Wat betreft de gemeenschappelijke delen wordt het postinterventiedossier bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan worden genomen.

G. Elektrische installatie

De verkoper verklaart in het bezit te zijn van een proces-verbaal van controleonderzoek van de elektrische installatie van voormeld onroerend goed. Partijen verklaren dat de verkoper het origineel exemplaar van het proces-verbaal van het controleonderzoek met schema's, opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk "Electro-Test" op 16 juni 2009, heeft afgegeven aan de koper, waarvan kwijting. Uit dit keuringsattest blijkt dat de elektrische installatie **goedgekeurd** is voor een duurtijd van 25 jaar te rekenen vanaf voormelde keuringsdatum. Overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdeling 6.5.2. van boek I van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019, wordt de koper gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek

door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van voormeld controleonderzoek.

H. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Wim Hardy gedateerd van 15 maart 2022 met vermelding van certificaatnummer 20220315-0002564434-RES-1, berekend energieverbruik 186 kWh/m² jaar, **label B.**

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd opgemaakt door energiedeskundige Can Canli, gedateerd van 26 juni 2022, met vermelding van certificaatnummer 20220626-0002619037-GD-1.

I. Renovatieplicht

Niet van toepassing

J. Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

K. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet niet van toepassing is op het verkochte goed.

L. Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het Natuurdecreet niet van toepassing is op het verkochte goed.

M. KLIM – Kabels en leidingen

Bij nazicht op de KLIM-website op 28 mei 2026 is het eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van

transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

N. Consultatie Register van de Herstelvorderingen en maatregelregister

1. De instrumenterende notaris heeft het register van de herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

2. De instrumenterende notaris heeft het maatregelenregister geconsulteerd en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

O. Vlaamse Codex Wonen

1. Ondergetekende notaris verklaart geen kennis te hebben dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, dat luidt als volgt:

"§1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht. Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op: 1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris; 2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn; 3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied. Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht. §2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten: 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan; 2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen; 3° afzonderlijke loten van een

goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht; 4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

2. Ondergetekende notaris verklaart dat het goed voorwerp van huidige verkoop geen sociale huur- of koopwoning is die belast is met een recht van wederinkoop zoals bedoeld in artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen.

P. Ruilverkaveling

Ondergetekende notaris verklaart dat de alhier verkochte eigendom niet valt onder de toepassing van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling van landeigendommen.

20. <u>Hypothecaire toestand</u>

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

<u>Pandwet</u>

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

- er zich in of op het eigendom 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 hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Dit blijkt uit een opzoeking in het pandregister.

21. <u>Overdracht van risico's - Verzekeringen</u>

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

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

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

22. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.
Voor zoveel als nodig zal er niet tot telleropname moeten worden overgegaan gezien het goed alhier verhuurd is.

23. Belastingen en canon

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed, en zo ook de jaarlijkse canon dat door de verkoper verschuldigd is aan de erfverpachter, worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van het proces-verbaal van toewijs (ook al is dit niet het ogenblik van ingenottreding) en dit als bijzondere last van deze openbare verkoping.
Voor de goede orde verklaart de verkoper dat de factuur voor aanslagjaar 2026 aan canonvergoeding, betaalbaar aan de erfverpachter, kwam op € 2.469,14, welk bedrag de basis vormt van de pro rata berekening.
Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

24. Eenheid van akten

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat en voor zover in de huidige akte naar een voorgaande akte wordt verwezen, bevestigen de partijen uitdrukkelijk dat onderhavige akte (of haar eventuele bijlagen) en voormelde akte(n), één geheel vormen om samen als authentiek te gelden.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

Wijze van verkopen

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

van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Biedsystemen

Artikel 10.
Algemeen
Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van «manuele biedingen»), hetzij

automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «automatische biedingen»).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.
Voorrang van automatische biedingen
De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.
Plafond (bereikt)
Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:
- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van

toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.
De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.
Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

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 bieders).
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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro).**
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.
De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs en premie

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Prijs

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.
De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.
Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).
Het bedraagt:
- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€

275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten

van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).
Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.
Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper.
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot

betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

<u>Uitvoerend onroerend beslag:</u> 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, hetgeen moet begrepen worden als de voorwaarden van de erfpachtoverdracht

- 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, en die in de feiten de overdrager van het erfpachtrecht is
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen en die in de feiten de overnemer van het erfpachtrecht is
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper, hetgeen in de feiten een overdracht inhoudt van een erfpachtrecht
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen.
Elke afzonderlijke medewerker van notariskantoor "VAN WALLEGHEM & SANDERS, geassocieerde notarissen", met zetel te 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 172.
Hierna "de lasthebber" te noemen.
Wie de lastgever gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen,

woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel.

Indien een partij geen woonplaats noch maatschappelijke zetel te België heeft, wordt door deze partij woonplaats gekozen op het kantoor van BV VATEVIJVER, te 8630 Veurne, Zuidstraat 59/1.

WAARMERKING

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen, data en woonplaats op basis van registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje

b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer;

c) voor personen niet bekend in de registers van de burgerlijke stand, noch in het rijksregister, op grond van hun buitenlands paspoort

BEVESTIGING

De Notaris bevestigt de partijen gewezen te hebben op de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de prijsbewimpeling;

NABAN – IZIMI - AFSCHRIFT VAN DE AKTE

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat deze akte rechtstreeks kan worden geconsulteerd, hetzij via www.naban.be, hetzij via myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

Ondergetekende notaris wijst er de partijen op dat deze digitaal raadpleegbare afschriften eenzelfde authentiek karakter en waarde hebben als een getekend afschrift dat door de notaris verzonden wordt via e-mail of per post zodat het bijkomend verzenden van een afschrift via e-mail of per post in principe niet nodig is.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd dat partijen wél op hun eerste verzoek een afschrift van de akte kunnen ontvangen (doch uitsluitend na de verkrijgen van het registratierelaas van de akte), zowel per post als via e-mail. Dit afschrift zal echter identiek als hetgene dat als voormeld raadpleegbaar is.

E-mail:

De partijen verklaren wel een afschrift per e-mail te willen ontvangen.

Per post:

De partijen verklaren wel een afschrift per post te willen ontvangen.

De comparanten verklaren te zijn ingelicht dat er een digitale kluis ter beschikking is gesteld via de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Door deze digitale kluis kan ieder partij toegang verkrijgen tot zijn digitale kopij van de notariële akte zoals deze bewaard is in NABAN (= de authentieke bron voor alle notariële akten).

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

(Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld te Koksijde (Sint-Idesbald).

Na voorlezing ondertekenen de partijen, tegenwoordig en vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons Notaris.