



V00004497

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR
ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

door: (...)

Repertorium:

2026/

Rog: € 50,00

Referentie dossier:

TVN/075276-001

Aan te hechten stukken: (...)

OP NEGENENTWINTIG APRIL TWEEDUIZEND EN ZESENTWINTIG

Ga ik Meester **SOPHIE DELAERE**, notaris te Brugge (Sint-Andries), die zijn ambt uitoefent in "VVD Notarisvennootschap BV", met zetel te 8200 Brugge (Sint-Andries), Gistelse Steenweg 225, vierde kanton gekend onder het ondernemingsnummer 0684.856.127 RPR Gent (Afdeling Brugge), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden (...):

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

(...)

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**BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN***Stad Brugge, achttiende afdeling (voorheen Sint-Kruis, eerste afdeling)*

Een **woonhuis** met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **Brugge, Moerkerkse Steenweg** nummer **140**, gekend volgens titel onder de sectie C, nummers 643/V/6 en 643/D/7, met een gezamenlijke oppervlakte van driehonderdnegenenzeventig vierkante meter (379 m²), en thans gekend op het kadaster (volgens kadastraal uittreksel in datum van 03 oktober 2025) als "huis", onder de sectie **C**, nummer **0643R9P0000**, met een oppervlakte van veertien vierkante meter (14 m²), en een laatst gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van duizend honderdzeventig euro nul cent (€ 1.170,00).

Hierna ook 'goed sub 1/' genoemd.

Stad Brugge, achttiende afdeling (voorheen Sint-Kruis, eerste afdeling)

Een **handelshuis** met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **Brugge, Moerkerkse Steenweg** nummer **142**, gekend volgens titel onder de sectie C, nummers 643/V/6 en 643/D/7, met een gezamenlijke oppervlakte van driehonderdnegenenzeventig vierkante meter (379 m²), en thans gekend op het kadaster (volgens kadastraal uittreksel in datum van 03 oktober 2025) als "handelshuis", onder de sectie **C**, nummer **0643S9P0000**, met een oppervlakte van driehonderdvijfenzestig vierkante meter (365 m²), en een laatst gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tweeduizend honderdnegenendertig euro nul cent (€ 2.139,00).

Hierna ook 'goed sub 2/' genoemd.

Stad Brugge, achttiende afdeling (voorheen Sint-Kruis, eerste afdeling)

In het gebouwencomplex genaamd **WINKELCENTRUM SINT-KRUIS**, te **Brugge, Moerkerkse Steenweg** nummer **162**, volgens titel gekend onder sectie C, nummer 652/H met een oppervlakte van tweeduizend vijftig vierkante meter (2.055 m²) en thans gekend op het kadaster (volgens kadastraal uittreksel in datum van 03 oktober 2025) onder dezelfde sectie, nummer 0652HP0000, met een identieke oppervlakte:

De **autostaanplaats** genummerd "**2**" gelegen in de kelderverdieping, omvattende:

- a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*
de autostandplaats zelf;
- b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
elf / tienduizendsten (11/10.000^{sten}) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Voorschreven goed is volgens titel onder zelfde beschrijving gekend en is thans ten kadaster als "(**S.OG/2/**)" gekend blijkens voormeld kadastraal uittreksel onder zelfde sectie **C**, nummer **0652HP0023** met een laatst gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van éénezenzestig euro nul cent (€ 61,00). Zoals voorschreven goed verder beschreven wordt in de statuten van gemelde residentie.

Hierna ook 'goed sub 3/' genoemd.

Stad Brugge, achttiende afdeling (voorheen Sint-Kruis, eerste afdeling)

In het gebouwencomplex genaamd **WINKELCENTRUM SINT-KRUIS**, te **Brugge, Moerkerkse Steenweg** nummer **162**, volgens titel gekend onder sectie C, nummer 652/H met een oppervlakte van tweeduizend vijftig vierkante meter (2.055 m²) en thans gekend op het kadaster (volgens kadastraal uittreksel in datum van 03 oktober 2025) onder dezelfde sectie, nummer 0652HP0000, met een identieke oppervlakte:

De **autostaanplaats** genummerd "**64**" gelegen in de kelderverdieping, omvattende:

- a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*
de autostandplaats zelf;
- b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
elf / tienduizendsten (11/10.000^{sten}) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Voorschreven goed is volgens titel onder zelfde beschrijving gekend en is thans ten kadaster als "(**S.OG/64/**)" gekend blijkens voormeld kadastraal uittreksel onder zelfde sectie **C**, nummer **0652HP0038** met een laatst gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van éénezenzestig euro nul cent (€ 61,00). Zoals voorschreven goed verder beschreven wordt in de statuten van gemelde residentie.

Hierna ook 'goed sub 4/' 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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt vijfhonderdduizend euro nul cent (€ 500.000,00).

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 30 juni om 13:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 8 juli, om 13:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 15 juli om 08:30 uur**.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** bezwaard is met enig recht van voorkoop, voorkeurrecht, recht van wederinkoop of optierecht, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden.

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

GRENZEN – OPPERVLAKTE

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

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

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze in de hierna vermelde basisakte en wijzigende basisakte (voor goed **sub 3/ en sub 4/**) en hetgeen vermeld staat in de akte verleden voor notaris Wouter Bossuyt, te Brugge op 16 oktober 2007, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Brugge op 6 november daarna, onder formaliteit 61-T-06/11/2007-13847, letterlijk luidende als volgt (voor goed **sub 1/ en 2/**):

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

In de onderhandse verkoopovereenkomst van negen augustus tweeduizend en zeven, gesloten tussen de alhier verschijnende partijen, staat letterlijk het volgende vermeld:

"Het verkochte goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdienstbaarheden die het zou kunnen bevoordelen of benadelen.

De verkoper verklaart dat er:

1) Een onderlinge overeenkomst werd opgesteld tussen mevrouw (...) en de heer en mevrouw (...) waaruit blijkt dat (kopij in bijlage):

Mevrouw (...) akkoord gaat met

- Het optrekken van de gemene scheidingsmuur tussen de eigendommen van mevrouw (...) Moerkerksesteenweg 140 en de heer en mevrouw

(...), Moerkerksesteenweg 142 en dit zonder overname van het nieuwe gedeelte. Het nieuwe gedeelte wordt ook aan de kant van mevrouw (...) bepleisterd en geschilderd.

- Het overbouwen van de doorgang als zolder en het gebruik van de gemene muur voor dakaansluiting en dit volgens voorgelegd plan. De doorgang gelegen tussen de garage van dhr en mevr. (...) enerzijds en het huis van mevrouw (...) anderzijds blijft eigendom van mevrouw (...) en het vlotte gebruik ervan mag op geen enkele manier worden belemmerd

2) Een onderlinge overeenkomst werd opgesteld tussen mevrouw (...), wonende te (...) en mevrouw (...), waaruit blijkt dat (kopij in bijlage):

(...) de gemene scheidingsmuur gelegen te (...) en Moerkerkse Steenweg 140 in volle eigendom afstaat aan mevrouw (...) voor de prijs van 15.713 Bef. Bewijs van betaling in bijlage."

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van het voormelde en hieromtrent geen verdere toelichting te wensen."

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.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERING TOT VRIJWARING

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

BEPALINGEN INZAKE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

GOED SUB 3/ EN 4/:

1. STATUTEN

De basisakte van voormelde gebouw en het reglement van mede-eigendom - samen de statuten van het gebouw vormend - werd verleden door notaris Luc DE QUINNEMAR destijds te Brugge (Assebroek), op **09 juli 1976**, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Brugge op 27 augustus daarna,

boek 2568, nummer 1.

Volgende aanvullende/wijzigende basisakten werden verleden voor zelfde notaris, respectievelijk op:

- **20 januari 1977**, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Brugge op 11 februari daarna, boek 2664, nummer 11;
- **04 februari 1977**, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Brugge op 25 februari daarna, boek 2668 nummer 12;
- **23 december 1977**, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Brugge op 01 februari daarna, boek 2892 nummer 8;
- **10 juli 1978**, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Brugge op 24 augustus daarna, boek 3020 nummer 10.

Een laatste wijzigende basisakte werd verleden voor notaris Gert DE KESEL, te Brugge (Sint-Kruis) op **25 april 2018**, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Brugge op 03 mei 2018, onder formaliteit 61-T-03/05/2018-05606

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van een beslissing van de algemene vergadering of van een gerechtelijke beslissing die voormelde akten wijzigt en die niet geldig werd bekendgemaakt.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in de statuten en in de eventuele aanvullende statuten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed, evenals in het reglement van interne orde.

De koper ontslaat de ondergetekende notaris om de voorwaarden van voormelde akte(n) en reglementen in deze akte op te nemen, vermits hij verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan. De koper verklaart ook ingelicht te zijn aangaande eventuele besluiten van de algemene vergadering die een wijziging aanbrachten aan de statuten en het reglement van interne orde.

De koper is gehouden alle voorwaarden, lasten en bedingen hierin opgenomen, na te leven. Deze akten en reglementen zullen met huidige akte één geheel uitmaken om als authentieke akte te dienen en samen uitvoerbaar te zijn.

Door deze koop worden de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akte(n), reglement en beslissingen.

In alle akten die de overdracht of de aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, betreffende het bij deze verkocht goed, bevatten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van deze akten, reglementen en beslissingen grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven.

2. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

De koper zal bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, hetzij vanaf de ingenottreding.

Wat betreft het *werkkapitaal*, zijnde de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars, zal er aan de syndicus gevraagd worden een afrekening op te maken op voormelde datum.

Het aandeel van de verkoper in het werkkapitaal zal aan deze terugbetaald worden door de syndicus. De koper verbindt zich ertoe op eerste verzoek van de syndicus, het door hem verschuldigde voorschot in het werkkapitaal te voldoen.

Het *reservekapitaal*, zijnde de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt verder voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Op vraag van ondergetekende notaris-minuuthouder heeft de syndicus bevestigd dat de vereniging van mede-eigenaars voldaan heeft aan de verplichting om vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aan te leggen waarbij de bijdrage bepaald werd op minimum vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De verkoper verklaart geen achterstallige bijdragen, uit welke hoofde ook, aan de gemeenschap van het appartementsgebouw verschuldigd te zijn, **met uitzondering van** een bedrag van achtenzestig euro zesentachtig cent (€ 68,86) en van een bedrag van tweehonderdenelf euro vijfenzeventig cent (€ 211,75).

3. BUITENGEWONE KOSTEN - SYNDICUS

A. Syndicus van voormelde residentie is de besloten vennootschap KEPPEK, met zetel te 8370 Blankenberge, Zeedijk 214, bus APP4.

De Vereniging van Mede-Eigenaars van voormelde Residentie is ingeschreven in de KBO onder nummer 0817.661.795.

B. Overeenkomstig artikel 3.94, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, bezorgt de ondergetekende notaris de informatie zoals vermeld in dit artikel, meer bepaald 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, 2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 3.94 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie, 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn, 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar en 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De partijen verklaren deze informatie te hebben **ontvangen**.

Daarnaast heeft de instrumenterende notaris bij aangetekende brief van 13 oktober 2025 de syndicus verzocht tot mededeling van informatie vermeld in artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen erkennen vanwege de notaris kopie ontvangen te hebben van de stukken door de syndicus bezorgd op 15 oktober 2025 (en geactualiseerd op 29 april 2026) en stellen de notaris vrij de informatie ervan over te nemen in onderhavige akte.

De koper 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 koper draagt:

- 1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan vóór de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De koper is echter verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe werd besloten door de algemene vergadering van de mede-eigenaars die heeft plaats gehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen. Partijen verklaren dat de koper niet over een dergelijke volmacht beschikte.

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 gedragen door de verkoper.

C. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

De verkoper verklaart eveneens geïnformeerd te zijn dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Gezien de verkoping zuiverende werking heeft en dus gevolgd wordt door een rangregeling, zal de notaris daarbij rekening houden met de schuldeisers die conform de wettelijke voorschriften betrokken moeten worden bij die rangregeling, en zullen eventuele betwistingen en tegenspraak in dat verband gevoerd moeten worden in het kader van de rangregeling.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A) RUIMTELIJKE ORDENING

a. Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper geïnformeerd te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk en voorafgaandelijk de akte alle mogelijke inlichtingen (zoals voorschriften, vergunningen, en dergelijke meer) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de stad Brugge. Er wordt door de instrumenterende notaris meegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden uitgevoerd of gesteld zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. De koper wordt gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal vergund is.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad Brugge wordt bekomen en dat de informatie inzake stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad Brugge verstrekte gegevens.

b. De verkoper verklaart:

- dat de stad Brugge, waarin voorschreven goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;
- dat er voor het verkochte goed **sub 1/** volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen te Brugge:
 - Voor "Verbouwen van een winkel" (referentie: 31005_2012_1310; gemeentelijk dossiernummer: B/2012/3327) op 19 oktober 2012 – voorwaardelijk vergund;
 - Voor "maken van een deuropening en wijzigen van de bestemming" (referentie: 31005_2007_3680; gemeentelijk dossiernummer: B/2007/3680) op 11 januari 2008;

- Voor "slopen van bestaande bebouwing en bouwen van meergezinswoning (10 wooneenheden en 1 handelsruimte) met ondergrondse parking" (OMV_2021028710) op 19 juli 2021 – voorwaardelijk vergund;
- dat er voor het verkochte goed **sub 2/** volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen te Brugge:
 - Voor "uitbreiden van een bestaande keuken op de eerste verdieping" (referentie: 31005_2007_22835; gemeentelijk dossiernummer: B/2005/4581) op 14 april 2006;
 - Voor "Verbouwen van een winkel" (referentie: 31005_2012_1310; gemeentelijk dossiernummer: B/2012/3327) op 19 oktober 2012 – voorwaardelijk vergund;
 - Voor "verbouwen van bakkerij (atelier)" (referentie: 31005_2007_13721; gemeentelijk dossiernummer: B/1995/2420) op 08 maart 1996;
 - Voor "wijzigen raamopeningen, plaatsen nieuwe ramen en elektrische rolluiken" (referentie: 31005_1994_1701; gemeentelijk dossiernummer: B/1994/1701) op 23 september 1994;
 - Voor "verbouwen van bakkerij en woonhuis" (referentie: 31005_2013_2019; gemeentelijk dossiernummer: B/1982/753) op 18 juni 2013;
 - Voor "slopen van bestaande bebouwing en bouwen van meergezinswoning (10 wooneenheden en 1 handelsruimte) met ondergrondse parking" (OMV_2021028710) op 19 juli 2021 – voorwaardelijk vergund;
- dat er voor het verkochte goed **sub 3/ en sub 4/** volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen te Brugge:
 - Voor "plaatsen van twee verluchtingsgaten in de kelder" (referentie: 31005_1999_779; gemeentelijk dossiernummer: B/1999/779) op 23 april 1999;
 - Voor "wijzigen etalage en geveltekst" (referentie: 31005_2011_4999; gemeentelijk dossiernummer: B/2011/5602) op 23 december 2011;
 - Voor "wijzigen van etalages (ook voor huisnr. 180)" (referentie: 31005_1998_2763; gemeentelijk dossiernummer: B/1998/2763) op 06 november 1998;
 - Voor "inrichten publiciteit" (OMV-nummer: OMV_2021012016) op 19 april 2021 – voorwaardelijk vergund;
 - Voor "exploiteren van een vegetarische traiteur (Forrest Food)" op 04 februari 2021;
 - Voor "regulariseren wijzigen functie van handel naar horeca en het plaatsen van publiciteit" op 13 februari 2023 – voorwaardelijk vergund;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming is : **woongebieden** volgens origineel gewestplan Brugge – Oostkust, goedgekeurd de dato 07 april 1977;

- dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge', goedgekeurd de dato 04 februari 2011;
- dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende', goedgekeurd de dato 5 juni 2015;
- dat, zoals blijkt uit de hypotheekstaat en de verklaring van de verkoper, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;
- dat er op zelfde goed **geen** voorkooprecht rust zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat het onroerend goed het **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing, noch kennis te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd;
- dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO;
- vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de eerste reeks watergevoelige openruimtegebieden dient men na te gaan of het onroerend goed wordt aangeduid als watergevoelig openruimtegebied. Op heden is dit nog niet gepubliceerd;
- dat er voor het verkochte goed **geen** verkavelingsvergunning naar oud recht en/of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

De koper verklaart:

- volledig kennis te hebben genomen van deze stedenbouwkundige verklaring;
- deze te aanvaarden in alle modaliteiten, ter volledige ontlasting van de verkoper en de notaris;
- voldoende te zijn ingelicht over de inhoud en draagwijdte van deze stedenbouwkundige verklaringen, onder meer over de stedenbouwkundige bestemming "woongebieden" en de gevolgen hiervan.

De partijen werden erop gewezen dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hiernagemeld schrijven van 02 juni 2025 respectievelijk 20 juni 2025 beschreven zijn.

- c.** Voor zover de onderhandse overeenkomst betreffende de verkoop, voorwerp van onderhavige akte, niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 VCRO, wijst ondergetekende notaris partijen op artikel 5.2.5 (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2, eerste lid, 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6) en artikel 6.6.2 VCRO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

De notaris vermeldt dat een eventuele inbreuk op de bepalingen van de VCRO met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De koper bevestigt dit en verklaart bij deze

te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

- d. De koper erkent een kopie van het schrijven van de stad Brugge, afgeleverd op 02 juni 2025 respectievelijk 20 juni 2025, ontvangen te hebben en verklaart dat hij een stedenbouwkundige uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige authentieke akte werd verleend. Hij ontslaat de instrumenterende notaris de inhoud van het schrijven alhier over te nemen.
- e. Met betrekking tot de bebouwde gedeelten van het alhier verkochte goed verklaart de verkoper dat naar zijn weten de bestaande gebouwen overeenkomstig de uitgereikte vergunningen werden opgericht en dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige misdrijven/inbreuken zijn en er ook geen in stand te hebben gehouden, noch weet te hebben van juridische of stedenbouwkundige procedures dewelke hangende zijn.
- f. Met betrekking tot het onbebouwde gedeelte van het alhier verkochte goed verklaart de verkoper dat geen verkavelings- noch stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning werd aangevraagd of uitgereikt, evenmin als een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunningen zouden kunnen worden verkregen, zodat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen, die voor bewoning kan worden gebruikt.
- g. De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als huis, handelshuis en autostaanplaats. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat, met uitzondering van degene die hierboven werden vermeld, het bij deze verkochte goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

B) TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN - POSTINTERVENTIEDOSSIER

Partijen werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werden erop gewezen dat vanaf één mei tweeduizend en één, *zowel* bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee (2) verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren *als* bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de overnemer moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

GOED SUB 1/ EN 2/:

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat hij op het voormelde goed werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, doch dat er **geen** postinterventiedossier werd opgesteld. De koper neemt alle aansprakelijkheid dienaangaande voor haar rekening, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

GOED SUB 3/ EN 4/:

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld omdat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld, antwoordt de verkoper:

- **ontkennend** voor wat betreft de gemeenschappelijke delen. De verkoper verklaart dat er bij zijn weten aan de gemeenschappelijke delen sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd, door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
- **ontkennend** voor wat betreft de verkochte privatieve delen.

C) BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

a. De verkoper verklaart dat er dat er noch op de grond, noch in het hierbij verkochte privatieve deel bij zijn weten een risico-inrichting gevestigd is of was en dat er ook in de gemeenschappelijk delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is voor het bij onderhavige akte verkochte privatieve deel zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b. De verkoper verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest van goed sub 1/ afgeleverd door de OVAM op 19 mei 2025, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet. Dit bodemattest bepaalt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 31029 BRUGGE 18 AFD/DEEL ST-KRUIS 1/

straat + nr. :

sectie : C

nummer : 0643/00R009

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>
- 3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De verkoper verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest van goed sub 2/ afgeleverd door de OVAM op 19 mei 2025, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 31029 BRUGGE 18 AFD/DEEL ST-KRUIS 1/

straat + nr. : Julius Delaplacestraat 2

sectie : C

nummer : 0643/00S009

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>
- 3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De verkoper verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest van goed sub 3/ en sub 4/ afgeleverd door de OVAM op 08 juli 2025, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 31029 BRUGGE 18 AFD/DEEL ST-KRUIS 1/

straat + nr. : Moerkerkse Steenweg 146

sectie : C

nummer : 0652/00H000

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

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

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

d. Ondergetekende geassocieerd notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling I en II van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

Ondergetekende geassocieerd notaris wijst de koper er echter op dat:

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

D) ONROEREND ERFGOED

A. BESCHERMD ERFGOED

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** beschermd is als monument, archeologische site, cultuurhistorische site, cultuurhistorisch landschap, stad- of dorpsgezicht, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerend erfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid artikel 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet.

B. GEÏNVENTARISEERD ERFGOED

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen van artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet (zie websites www.vioe.be en www.onroerenderfgoed.be), met uitzondering evenwel van de **opname van goed sub 2/ in de inventaris vastgesteld bouwkundig erfgoed: Herberg De Klokke (ID: 160919)**

De koper zal voor de toewijzing op de hoogte worden gebracht van de draagwijdte en de rechtsgevolgen van deze opnames en er geen nadere inlichtingen over te wensen.

E) ONTEIGENING

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

F) LEEGSTAND

De verkoper verklaart:

- a. dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.
- b. dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 25 §1 van het Decreet van 22 december 1995.
- c. dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in boek 2, deel 2, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen.
- d. dat het verkochte goed **niet** opgenomen is in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

Uit voormelde inlichtingen van de stad Brugge blijkt dat het alhier verkochte onroerend goed **niet** opgenomen is in het leegstandsregister.

G) WONINGKWALITEITSBEWAKING – REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De verkoper verklaart dat er voor het onroerend goed geen conformiteitsattest werd opgemaakt en er ook nog nooit een conformiteitsattest werd geweigerd. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen (<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstellvorderingen>), vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed blijkens opzoeking op 13 oktober 2025.

De notaris consulteerde op 29 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

H) VLAAMSE CODEX WONEN

De verkoper verklaart er geen kennis van te hebben dat het goed, voorwerp van huidige verkoop, zou vallen onder toepassing van artikel 5.76, §1 Vlaamse Codex Wonen, luidend 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.

(...)

§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."

De verkoper verklaart dat vermelde entiteiten over **geen** wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien :

- zij geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde woning,
- de burgemeester niet de sloping van de woning heeft bevolen,
- de woning niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, of de verwaarloosde, of de ongeschikte/onbewoonbare woningen dan wel gebouwen, en
- de woning niet gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied dat bij ministerieel besluit als "bijzonder gebied" erkend werd.

I) VOORKOOP-, VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP – OPTIERECHT

CONVENTIONEEL

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met **geen** enkel conventioneel recht van voorkoop, voorkeurrecht, recht van wederinkoop of verkoopbelofte is bezwaard.

WETTELIJK OF REGLEMENTAIR — HARMONISERINGSDECREET VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het verkochte goed met **geen** enkel wettelijk of reglementair voorkoop— of voorkeurrecht bezwaard is.

In het kader van zijn onderzoekopdracht heeft ondergetekende notaris op 13 oktober 2025 het thema-bestand van de Vlaamse decretale voorkooprechten geconsulteerd. Hieruit is gebleken dat er geen dergelijke voorkooprechten van toepassing zijn op het alhier verkochte goed. Hetgeen werd bevestigd door de Vlaamse Landmaatschappij. De koper verklaart een afschrift van deze bevestiging te hebben ontvangen.

J) HERZIENING KADASTRAAL INKOMEN

De verkoper verklaart dat geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van het onroerend goed.

K) DECREET NATUURBEHOUD - RUILVERKAVELING

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** gelegen is in:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);

- een Vlaams erkend natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groene bosgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur **niet** van toepassing.

De verkoper verklaart tevens dat het hierbij voorschreven onroerend goed niet bezwaard is met een voorkeepsrecht krachtens de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen gezien het niet is gelegen in een zone aangeduid door de Minister van Landbouw als vatbaar voor ruilverkaveling.

De verkoper verklaart dat het goed **geen** (historisch) permanent grasland betreft.

L) BOSDECREET VAN 13 JUNI 1990

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **geen** bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

M) STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er bij het alhier verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

N) RISICOZONE VOOR OVERSTROMING – WATERPARAGRAAF

- Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 13 oktober 2025, 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.

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

De grond heeft **P(erceel)-score**:

A: geen overstroming gemodelleerd

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

A: geen overstroming gemodelleerd

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

Het onroerend goed is gelegen in een 'van nature overstroombaar gebied' (NOG), zijnde overstroombaar vanuit waterloop. *Een van nature overstroombaar gebied is een gebied die niet noodzakelijk een verhoogd actueel overstromingsrisico heeft. Het is eerder een indicatie van waar overstromingen zich kunnen voordoen in afwezigheid van menselijk ingrijpen*

(onder ander door dijken). In van nature overstroombare gebieden kan het risico wel hoger zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of bij het falen van bestaande waterkeringen.)

O) HET ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

GOED SUB 1/:

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Ingevolge de **onmogelijkheid om de installatie te keuren** in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren.

Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorgaan aan hem zullen aangerekend worden.

GOED SUB 2/, 3/ EN 4/:

De verkoper verklaart, in het kader van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd éénentachtig, dat het goed **geen wooneenheid** betreft in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 voormeld reglement of in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

P) AANWEZIGHEID VAN ONDERGRONDSE LEIDINGEN

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van ondergrondse leidingen in het alhier verkochte onroerend goed.

Q) ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

GOED SUB 1/:

1 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De instrumenterende notaris wijst de koper erop:

- dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.
 - dat sinds 1 januari 2022 bij verkopen enkel nog EPC's residentiële gebouwen zullen gebruikt kunnen worden die dateren van na 1 januari 2019.
 - dat de oude EPC's residentiële gebouwen evenwel hun geldigheid blijven behouden in het kader van huurovereenkomsten.
 - dat het vroegtijdig verval enkel geldt voor de EPC's residentiële gebouwen.
- De oude EPC's Bouw blijven ook na 1 januari 2022 geldig.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige VERSLYPE Pieterjan, daterend van 17 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251217-0003759315-RES-1 met een energetische score van 789 kWh/m² jaar, label F.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit energieprestatiecertificaat zal bij de toewijzing van het verkochte goed door de

verkoper aan de koper overhandigd worden.

2 RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen zes jaar** vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen.

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een **nieuw EPC** residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

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

GOED SUB 2/:

1 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De instrumenterende notaris wijst de koper erop:

-dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

-dat sinds 1 januari 2022 bij verkopen enkel nog EPC's residentiële gebouwen zullen gebruikt kunnen worden die dateren van na 1 januari 2019.

- dat de oude EPC's residentiële gebouwen evenwel hun geldigheid blijven behouden in het kader van huurovereenkomsten.

- dat het vroegtijdig verval enkel geldt voor de EPC's residentiële gebouwen. De oude EPC's Bouw blijven ook na 1 januari 2022 geldig.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige VERSLYPE Pieterjan, daterend van 17 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251217-0003759314-RES-1 met een energetische score van 952 kWh/m² jaar, label F.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit energieprestatiecertificaat zal bij de toewijzing van het verkochte goed door de verkoper aan de koper overhandigd worden.

2 RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen zes jaar** vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen.

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een **nieuw EPC** residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

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

GOED SUB 3/ EN 4/:

1 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens vijftien residentiële gebouweenheden, waarvan minstens twee residentiële gebouweenheden die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn sinds 1 januari 2022. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Mede-eigenaars (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar).

Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, **heden** heeft bezorgd.

2 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT PRIVATIEF

Gezien voormeld onroerend goed een garage betreft, dient **geen** energieprestatiecertificaat afgeleverd te worden.

Garages vallen niet onder het toepassingsgebied van het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen omdat het een gebouw voor opslag is.

Voor de garages moet dus geen EPC opgemaakt worden.

R) VERWARMINGSAUDIT

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van acht december tweeduizend en zes (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

Ondergetekende notaris informeert de koper van de noodzaak tot het laten uitvoeren van een periodieke controle van de centrale verwarming alsook een periodieke verwarmingsaudit voor centrale stookinstallaties:

- met een vermogen van 20 tot 100 kW om de 5 jaar.
- met een vermogen groter dan 100 kW om de 2 jaar (vloeibare brandstoffen) en om de 4 jaar (gasvormige brandstoffen)

S) ROOKMELDER

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** voorzien is van een rookmelder.

De notaris wijst de koper erop dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem moeten beschikken.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat, voor het geval hij (in de toekomst) het alhier gekochte goed zou verhuren:

- hij als verhuurder voorschreven goed van rookmelders moet voorzien;
- sinds 2020 de daken van woningen die vóór 01 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienen te zijn.

De minimumnorm voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt), waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder, geldt als een geïsoleerd dak.

De norm geldt voor alle zelfstandige woningen gelegen in het Vlaamse Gewest en is van kracht sedert 01 januari 2015:

- * De dakisolatienorm is van toepassing op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.*
- * De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden niet voor eigenaar-bewoners.*

De notaris wijst de koper op, mocht zij de intentie hebben om voorschreven goed aan te bieden voor toeristische verhuur:

- de bepalingen van het logiesdecreet (decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, zoals gewijzigd door het decreet van 10 maart 2017);
- de noodzaak in dergelijk geval van een brandveiligheidsattest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

T) ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** voorzien is van zonnepanelen.

U) ASBEST

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

GOED SUB 1/EN GOED SUB 2/:

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20251208-000278.001, op 17 december 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4	4	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1	Asbestmateriaal	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
0	Asbestmaterialen	Verwijderen
0	Asbestmaterialen	Maatregelen nemen
3	Asbestmaterialen	Zorgvuldig beheren

Werken gepland?

Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt **bij de toewijzing van voorschreven goed** door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

GOED SUB 3/ EN GOED SUB 4/:

De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht 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.

PANDWET

In het kader van de Pandwet verklaart de verkoper:

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, een thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, ...
- geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);
- geen roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;
- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

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

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnements inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van openbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat deieder zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders ofwel zich wenden

tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van de algemene verkoopvoorwaarden 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 gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie,...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder 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 bidder 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 verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend 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 bidder 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^o 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 koop prijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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 gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

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

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw. De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper. 16 Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt

of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling 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 voor de in gebreke blijvende koper te betalen. Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen,

- de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
 - alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DEFINITIES

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

biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

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

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENEN

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

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

ATTEST VAN IDENTITEIT

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

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro nul cent (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

NABAN – NOTARIËLE AKTEBANK

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat de elektronische vorm van alle akten sinds 2014 waarbij zij partij zijn door hen kan worden geconsulteerd in de Notariële Aktebank. Deze databank is toegankelijk via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten of www.naban.be of www.izimi.be via de elektronische identiteitskaart of de app "itsme®".

Partijen ontvangen bijgevolg geen papieren uitgifte van onderhavige akte, behalve na hun uitdrukkelijk verzoek aan de instrumenterende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Brugge (Sint-Andries), op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heb ik, notaris getekend.