

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

(...)

Repertorium :

2026/

Rog: € 50,00

Referentie dossier :
LD/261728-001

(...)

OP ELF AUGUSTUS TWEEDUIZEND EN ZESENTWINTIG

Ga ik Meester **MICHEL VAN DAMME**, 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

(...)

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Blankenberge, eerste afdeling

Een **woonhuis** (kadastraal omschreven als 'building') met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **Blankenberge, Mametstraat** nummer **16**, zowel ten titel als thans ten kadaster gekend in de sectie A, nummer 0794C13P0000, met een oppervlakte van één are tweeënzestig centiare (1a 62ca) en een laatst gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van duizendhonderdzevenentwintig euro (€ 1.127,00).

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.

(...)

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 VERKOOPSVORWAARDEN

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **honderdduizend euro nul cent (€ 100.000,00)**.

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 15 september 2026 om 9 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 23 september om 9u**, 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 **24 september 2026, om 17 uur**.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na contact met notariskantoor VAN DAMME, VAN DAMME & DELAERE, te Brugge (Sint-Andries), via één van de volgende kanalen:

- telefonisch op het nummer 050/40.40.40;
- via mail naar info@vvdnotarissen.be.

(...)

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.

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

voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn

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.

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.

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 Blankenberge. 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 Blankenberge 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 Blankenberge verstrekte gegevens.

b. De verkoper verklaart:

- dat de stad Blankenberge waarin voorschreven goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;
- dat er voor het verkochte goed **geen recente stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, behoudens een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor "verbouwen van een bestaand

- appartementengebouw" de dato 16 april 2021 met referte OMV_2020162764; dewelke op heden van rechtswege is vervallen daar de verbouwingen nooit zijn aangevat (werken dienden te worden aangevat voor 16/04/2023);
- Voormelde stedenbouwkundige inlichtingen vermelden bovendien nog dat volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen werden ingediend, maar geweigerd:
 - * aanvraag voor opbouwen van badkamers met referte 1979/160, geweigerd op 5 juni 1979, dossiernummer stad Blankenberge 31004/10259/B/W1979/2;
 - * aanvraag voor het opbouwen van badkamers met referte 1979/157, geweigerd op 5 februari 1980, dossiernummer stad Blankenberge 31004/10259/B/W1980/1;
 - * aanvraag voor het verbouwen en regulariseren van een meergezinswoning met referte 2013/244, geweigerd op 13 februari 2014, dossiernummer stad Blankenberge 31004/10259/B/2013/202;
 - * aanvraag voor het verbouwen van een appartementengebouw met referte 2017/147, geweigerd door de Deputatie op 21 december 2017, dossiernummer stad Blankenberge 31004/10259/B/2017/133;
 - Volgende **bouwmisdrijven** zijn gekend:
 - * bouwmisdrijf 1979/172, dossiernummer gemeente: 31004/10259/M/1979/32, overtreder: Verschaeve Monique, onderwerp: aanbouwen van een badkamer, datum proces-verbaal: 17/04/1979, datum van de vordering van de burgerlijke partij: 14/09/1983, aard van de vordering van burgerlijke partij: herstel of gebruik staken, datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg: 14/09/1983, status: actief sinds 24/10/2003;
 - * bouwmisdrijf 2000/583, dossiernummer gemeente: 31004/10259/M/2000/252, overtreder: Verschaeve Monique, onderwerp: bijbouwen van 2 badkamers op respectievelijk de 1ste en 2de verdieping van een bestaand annexegebouw, datum van het proces-verbaal: 29/05/2000, status: actief sinds 5/11/2003;
 - de stedenbouwkundige inlichtingen vermelden letterlijk het volgende aangaande de vergunningstoestand van voorschreven goed:

"MAMETSTRAAT 16
 MEERGEZINSWONING MET 3 WOONGELEGENHEDEN
 Volgens onze gegevens is dit eigendom gekend als een meergezinswoning met 3 woongelegenheden.

 - **Appartement 0001** op het gelijkvloers werd op 21/01/2013 **ongeschikt voor bewoning en/of onbewoonbaar verklaard**.
 - **Appartement 0101** op de 1ste verdieping werd op 28/11/2025 opgenomen in het **leegstandsregister**.
 - **Duplex-appartement 0201** op de 2de en 3de verdieping (2de en dakverdieping) werd op 23/09/2019 opgenomen in het **leegstandsregister**.

Een pand kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund, wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen.
 In die zin merken wij op dat de **processen-verbaal van bouwovertreiding** waarvan sprake **nog steeds van kracht** zijn. Er

werd geen enkel initiatief genomen om deze weg te werken.
Bijgevolg is het pand dat het onderwerp uitmaakt van huidige overdracht **stedenbouwkundig niet vergund**. Er rusten **meerdere bouwmisdrijven** op. Wij kunnen ook niet attesteren dat het pand voldoet inzake brandveiligheid.

Nadat in het verleden verschillende aanvragen tot regularisatie en verbouwing van dit gebouw werden geweigerd, werd op 16/04/2021 een **voorwaardelijke omgevingsvergunning** afgeleverd voor het "verbouwen van een bestaand appartementsgebouw" (OMV_2020162764 (2020/321). Volgens onze gegevens werden deze verbouwingswerken nooit aangevat, waardoor deze omgevingsvergunning intussen **van rechtswege is vervallen** (werken dienden te worden aangevat vóór 16/04/2023)."

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming **woongebieden** is, ingevolge het gewestplan 'Brugge-Oostkust', goedgekeurd in datum van 7 april 1977;
- dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende', goedgekeurd de dato 5 juni 2015;
- dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge', goedgekeurd de dato 11 juni 2008;
- dat voorschreven goed gelegen is in een bijzonder plan van aanleg goedgekeurd in datum van 25 juni 1993, genaamd 'BPA 17 Grote Markt' (referentie: BPA_31004_224_00017_00001) met bestemmingen "Zone voor woongebouwen, woningen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitzondering van tank- en servicestations), ambachtelijke gebouwen + niet storende bergplaatsen, bergingen, autoboxen";
- dat voorschreven goed gelegen is in een gemeentelijk **rooilijnplan** "BPA 17 Grote Markt" (referentie ROO_31004_245_00009_00001), goedgekeurd in datum van 25 juni 1993;
- dat het voormeld goed, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er **geen** rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel werd opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat er op zelfde goed **geen** voorkeurecht 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;

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.*

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 Blankenberge, afgeleverd op 15 mei 2026, 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, **met uitzondering van** deze voormeld aangaande de uitbouw van badkamers. De koper erkent te zijn verwittigd door de notaris dat het behoud van dergelijke werken strijdig is met de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening indien voorschreven woning gelegen is in ruimtelijk kwetsbare gebieden en aanleiding kan geven tot herstelmaatregelen, voor zoveel deze vordering niet verjaard is overeenkomstig artikel 6.1.41 § 5 Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

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 leegstaat. 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 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.

Daarop heeft de verkoper verklaard dat er voor het hiervoor beschreven onroerend goed geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd, door hem of voor zijn rekening, door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

C) BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

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

b. De verkoper verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 5 mei 2026, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling: 31004 BLANKENBERGE 1 AFD

sectie: A

nummer: 0794/00C013

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 risicoground 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. 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).

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 Blankenberge blijkt dat het alhier verkochte onroerend goed **wel** opgenomen is in het leegstandsregister, meer specifiek werd **appartement 0101** op de eerste verdieping op 28 november 2025 opgenomen in het leegstandsregister en het **duplex-appartement 0201** op de tweede en derde verdieping (tweede en dakverdieping) werd op 23 september 2019 opgenomen in het leegstandsregister (referentienummers LSP2019166 en LSP2025151). De koper erkent een kopie van dit schrijven ontvangen te hebben. De koper verklaart ingelicht te zijn over het feit dat hij op eigen initiatief en voor zover hij aan de voorwaarden voldoet, om de vrijstelling van de leegstandsheffing kan verzoeken bij de bevoegde diensten.

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 8 augustus 2026.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed is **opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**, meer specifiek vermelden de stedenbouwkundige inlichtingen dat **appartement 0001** op het gelijkvloers op 21 januari 2013 ongeschikt voor bewoning en/of onbewoonbaar werd verklaard.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed **geen** vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

De notaris zal uiterlijk binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de ondertekening van het proces verbaal van toewijs, de inventarisbeheerder in kennis stellen van deze overdracht via het daartoe bestemde en door beide partijen ondertekende formulier.

De notaris consulteerde op 5 mei 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 onderzoeksoopdracht heeft ondergetekende notaris op 4 mei 2026 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 - RUILVERKADELING

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

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een Vlaams erkend natuureservaat 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 voorkooprecht natuur niet van toepassing.

De verkoper verklaart tevens dat het hierbij voorschreven onroerend goed niet bezwaard is met een voorkooprecht 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.

L) BOSDECREET VAN 13 JUNI 1990

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

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 30 juli 2026, 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:

- **geheel** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**, met name vanuit de zee;
- **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**:

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

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

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

Het onroerend goed is gelegen in een 'van nature overstroombaar gebied' (NOG), zijnde overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders). *(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.)*

De verkoper verklaart dat het verkochte goed gelegen is in een poldergebied, met name Nieuw Polder van Blankenberge. De koper verklaart ingelicht te zijn door ondergetekende notaris omtrent de gevolgen hiervan.

O) HET ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van 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 het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 14 juli 2026 werd door VINÇOTTE met zetel te Vilvoorde vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Vóór 27 juli 2027 zal door zelfde keuringsorganisme vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook 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 herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat ingevolge de keuring op basis van afdeling 6.5.1 en 6.5.2 Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), de herkeuring verplicht dient te geschieden door dezelfde keuringsinstantie.

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat indien hij de termijn voor herkeuring te kort acht, de verlenging van deze termijn kan bekomen worden bij de Algemene Directie Energie – Infrastructuur en Controles, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 16, North Gate – Bureau 4 A 53 (via website :

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

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)

19.1 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 het gebouw, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Robbie BRAUWERS daterend van 24 juli 2026 met vermelding van certificaatnummer 20260724-0003919588-RES-1 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.

19.2 RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een residentieel gebouw.

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.

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.

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.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260722-000148.000, op 22 juli 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "**Niet-asbestveilig**".

Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4	0	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

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

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.

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 abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

BELASTINGEN

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieder zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot

opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw. De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper. 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 – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten 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 clauses 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 clauses 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 aankoop prijs 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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.

(...)

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 heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris getekend.