

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

INZAKE DE ELEKTRONISCHE OPENBARE VERKOOP (BIDDIT) INZAKE HET PRIVATIEF

‘WONING W4’ IN DE RESIDENTIE MARITIEM

TE BREDENE, KAPELSTRAAT 153

Rep. nr 2024/50616

Dossier KH/2231719-7

Recht op geschriften: € 50,00

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op ZESTIEN SEPTEMBER.

Ga ik, **Michel van TIEGHEM de TEN BERGHE**, notaris met standplaats te Oostende (kanton 1), die zijn ambt uitoefent in de BV ‘NOTULUS, geassocieerde notarissen’, met zetel te 8400 Oostende, Vijverstraat 49, met tussenkomst van **Yves MALLENTJER**, notaris, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap ‘Notaris Mallentjer’, met zetel te Antwerpen-Hoboken, Kioskplaats 5.

Over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed;

**OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN**

...

Hierna ook genoemd “DE VERKOPER(S)”.Vertegenwoordiging

...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN****CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Voor meer informatie betreffende onderhavige verkoop kan u contact opnemen met:

Associatie van notarissen BV ‘NOTULUS, geassocieerde notarissen’

Vijverstraat 49

8400 Oostende

e-mailadres: info@notulus.be

telefoon nummer: 059/56.39.60

### ***Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom***

#### **1. Beschrijving van het goed**

**Gemeente BREDENE** - tweede afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd "**RESIDENTIE MARITIEM**", staande en gelegen **Kapelstraat 153**, gekadastrerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel met toegevoegd partitienummer sectie C nummer 365 N 3 P0000 met een oppervlakte van 583 m<sup>2</sup>.

De **woning W4** gelegen op het **gelijkvloers**, en omvattende volgens titel:

a) **in privaatieve en uitsluitende eigendom**:

inkomdeur, inkomhall, vestiaire, w.c. met sas, berging, de eethoek met keuken en zithoek en de privaatieve trap leidende naar de eerste verdieping, bestaande uit: traphall, badkamer met ligbad en lavabo en de twee slaapkamers;

b) **in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid**:

achthonderd zesennegentig/tienduizendsten (896/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Huidige perceelidentificatie: **35302 C 365 N 3 P0005**

Kadastrale aanduiding : KAPELSTR 153 (A.GV/W4/)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen : zevenhonderdvijfenveertig euro (€ 745,00).

#### **Opmerking**

De verkopers verklaren dat de badkamer niet werd opgeleverd met een ligbad, maar wel met een douchecel en een tweede WC.

#### **Basisakte**

Zoals dit goed nader wordt beschreven in de basisakte opgemaakt door notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op 26 oktober 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 26 november 1999, boek 10.949, nummer 5.

*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.*

#### **2. Oorsprong van eigendom.**

...

#### ***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **honderdtwintigduizend euro (€ 120.000,00)**.

***Instelpremie***

Er is geen instelpremie van toepassing.

***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud ervan 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 **23 oktober 2024 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **31 oktober 2024 om 15 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 notaris Michel van Tieghem de Ten Berghe te Oostende, op **5 november 2024 om 17u** in aanwezigheid van de hoogst weerhoudenieder.

**Aan kandidaat-kopers wordt gevraagd om deze datum vrij te houden.**

***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende dagen vanaf 21 september 2024:

- **iedere woensdag tussen 14u-16u;**

- **iedere zaterdag tussen 10u-12u.**

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

***Eigendomsoverdracht***

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

***Genot – Gebruik***

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

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### ***Voorkooprecht – Voorkeurrecht***

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) 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 vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

#### ***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, voortdurende en niet-voortdurende 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 degene vermeld in de basisakte(n).

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

### ***Schade aan de grond of ondergrond***

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

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

### ***Vorderingen tot vrijwaring***

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

### **Mede-eigendom**

#### **► Basisakte**

Er werd een basisakte opgemaakt door notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op 26 oktober 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 26 november 1999, boek 10.949, omvattende het mede-eigendomsstatuut van het gebouw waarvan het voormelde goed deel uitmaakt. Aan deze basisakte werden het reglement van mede-eigendom en de verschillende plannen betreffende het appartementsgebouw gevoegd.

De koper verklaart kennis te hebben van deze basisakte met reglement van mede-eigendom en van deze wijzigende basisakte.

De koper is door het feit zelf van het verlijden van deze akte in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortspuitende uit gezegde basisakte met reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en/of van de syndicus, dit alles betreffende het voormeld goed. Hij zal er zijn persoonlijke zaak van maken en verbindt zich ertoe deze akte en deze beslissingen in al hun bewoordingen uit te voeren.

Alle overdragende of aanwijzende akten van eigendom, vruchtgebruik en genot en de huurovereenkomsten, die geschreven zullen moeten zijn, zullen de melding moeten bevatten dat

de nieuwe belanghebbende volledig kennis heeft van de basisakte met reglement van mede-eigendom waarvan sprake hiervoor, en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Door het enkel feit eigenaar te worden van het voormeld goed, zal de koper van rechtswege deel uitmaken van de “Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Maritiem te Bredene, Kapelstraat 153’, met ondernemingsnummer 0877.629.868.

► Mede-eigendom

***Inlichtingen meegedeeld door de syndicus***

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij mail van 21 juni 2024, de syndicus, te weten SYNDICHUIS, verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord op 21 juni 2024. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en stellen de instrumenterende notaris vrij deze over te nemen in onderhavige akte.

Bovendien verklaren zij alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel te hebben gekregen.

***Gemeenschappelijke lasten, provisionering kapitalen en schuldvorderingen***

De nieuwe mede-eigenaar verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, 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 wettelijke regeling voorziet wat volgt :

1.- *Buitengewone gemeenschappelijke lasten*

De nieuwe mede-eigenaar draagt de buitengewone gemeenschappelijke lasten waarvan de syndicus de betaling vraagt na de ondertekening van deze akte, zelfs als de algemene vergadering van mede-eigenaars daarvoor er al over had beslist, in het bijzonder:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De uittredende mede-eigenaar draagt alle buitengewone gemeenschappelijke lasten waarover al beslist is vóór de ondertekening van deze akte en waarvan de syndicus de betaling al heeft gevraagd.

2.- De *gewone gemeenschappelijke lasten* vallen ten laste van de nieuwe mede-eigenaar te rekenen van de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, hetzij vanaf de ingenottreding.

3.- Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar 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 nieuwe mede-eigenaar gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de uittredende mede-eigenaar.

De partijen hebben besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding **niet** af te wijken.

#### ***Kosten***

Alle *kosten* voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

#### ***Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars***

De uittredende mede-eigenaar verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de nieuwe mede-eigenaar 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 uittredende mede-eigenaar verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het voormelde goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de eventuele achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

#### ***Adres van de partijen***

De nieuwe mede-eigenaar verklaart zijn woonplaats te behouden in zijn huidige woonplaats.

De uittredende mede-eigenaar verklaart zijn woonplaats te behouden ...

#### ***Administratieve bepalingen***

### **RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **► Algemeen**

De verkoper verklaart dat geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om nieuwe vergunningsplichtige werken of handelingen uit te voeren met betrekking tot het verkochte goed.

De koper zal zich moeten voegen naar alle tegenwoordige en toekomstige beslissingen van de bevoegde overheden inzake stedenbouw en dergelijke, zelfs indien deze beslissingen enige

onteigening, herverkaveling of minwaarde medebrachten, zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de verkoper.

► Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op de bepalingen van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inhoudende opsomming van de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

► Verklaringen van de verkoper

A) De verkoper verklaart verder dat, naar zijn weten, het verkochte goed:

- het voorwerp niet uitmaakt van een onteigeningsplan of –besluit of dreiging daartoe noch van een rooilijnplan ;

- niet belast is met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de wet van 12 april 1965.

B) De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels, die werden afgeleverd door de gemeente Bredene op 24 juni 2024 en die niet aan onderhavige akte worden gehecht doch waarvan de comparanten erkennen een kopie te hebben ontvangen:

1. Dat voor de Residentie, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, volgende **vergunning(en)** (bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen) werd(en) afgeleverd, waarbij opgemerkt wordt dat enkel de vergunningen hieronder vermeld worden die op heden relevant zijn:

**Stedenbouwkundige vergunning**

Beschrijving: *slopen van een bestaand gebouw*

Referentie: 35002\_1999\_220

Gemeentelijk dossiernummer: 35002/394/B/1999/10001

Aard aanvraag: Slopen eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 21/06/1999

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

**Stedenbouwkundige vergunning**

Beschrijving: *bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages*

Referentie: 35002\_1999\_12

Gemeentelijk dossiernummer: 35002/394/B/1999/10002

Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 11/10/1999

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:



Status: Niet onderzocht

Motivering:

**Stedenbouwkundige vergunning**

Beschrijving: *regularisatie dichtmetselen rechterzijwand overdekt terras*  
handelsgelijkvloers

Referentie: 35002\_2001\_225

Gemeentelijk dossiernummer: 35002/394/B/2001/10003

Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 11/06/**2001**

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

**2.** Dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van voormeld onroerend goed volgens het plannenregister is:

**Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

Referentie: RUP\_02000\_212\_00146\_00002

Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende

Bestemmingen: Deelgebied 1 - Afbakeningslijn

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 15/05/2009

Externe documentatie:

• <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/c8d16ea0-e173-4e2b-8b58-4de412bc3c7d>

**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan**

Referentie: RUP\_30000\_213\_00132\_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende

Bestemmingen: Overdruk solitaire vakantiewoningen (indien gebiedscategorie landbouw)

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 05/06/2015

Externe documentatie:

• <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a86b8f01-9ac4-49a2-acb3-8c2e9b3af0c1>

**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

Referentie: RUP\_35002\_214\_00008\_00001

Beschrijving: Duinen - Astridlaan

Bestemmingen:

- art 4 Zone voor duinenfront
- art 7 Zone voor gelijkvloerse uitsprongen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 22/02/2016

3. Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV van de VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Dat er op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VRCO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Dat voormeld goed **niet** onder toepassing valt van de voorschriften van een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

6. Dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Dat men vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de eerste reeks watergevoelige openruimtegebieden dient na te gaan of het onroerend goed wordt aangeduid als watergevoelig openruimtegebied. Op heden is dit nog niet gepubliceerd.

Aanvullend hierop verklaart de verkoper :

Dat – bij zijn weten - alle nodige vergunningen werden bekomen voor de bestaande bouwwerken en bestemming(en), dat deze bouwwerken conform aan de vergunning(en) werden uitgevoerd en dat hij aldus geen kennis heeft van stedenbouwkundige inbreuken en/of herstelmaatregelen.

Dat er geen planbatenheffing verschuldigd is betreffende het verkochte goed en er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen gevorderd worden betreffende het verkochte goed.

► (Aanvullende) inlichtingen

Bij voormelde inlichtingenbrief (waarvan de partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen) heeft het gemeentebestuur van Bredene, aanvullend op wat vermeld is in voormelde uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, inlichtingen verstrekt betreffende het thans verkochte goed.

Deze aanvullende inlichtingen hebben een informatieve waarde; zij hebben niet de juridische waarde van een stedenbouwkundig attest.

## **ONROEREND ERFGOEDDECREET**

### **1. Voorlopige of definitieve bescherming**

Nadat de instrumenterende notaris aan partijen kennis heeft gegeven van de inhoud van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat hij tot op heden betreffende voorschreven onroerend goed geen enkele kennisgeving heeft ontvangen waaruit blijkt dat voorschreven onroerend goed voorlopig of definitief beschermd zou zijn zoals voorgeschreven in het onroerend erfgoeddecreet de dato 12 juli 2013.

### **2. Inventarissen**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, en volgens raadpleging van de digitaal ter beschikking gestelde kaarten, voorschreven onroerend goed **niet** is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerend erfgoeddecreet, met name: de landschapatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige

beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken en de inventaris bouwkundig erfgoed.

### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, aangezien de bouw niet is gestart na 2001.

Het PID voor wat betreft de gemeenschappelijke delen wordt bijgehouden door de syndicus.

### **BODEMDECREET**

#### ► Algemeen

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen attent heeft gemaakt op de bepalingen van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 "BODEMDECREET", zoals laatst gewijzigd door het decreet de dato 29 november 2017 en van het uitvoeringsbesluit de dato 14 december 2007 "VLAREBO". De notaris heeft hen gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen. In het bijzonder heeft de notaris gewezen op artikel 118 van het Bodemdecreet dat als volgt luidt:

*"Afstand van het eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten, vermeld in artikel 2, 18°, ontslaat de houder van het zakelijk recht niet van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren die op hem rusten krachtens de bepalingen van dit decreet."*

#### ► Bepalingen in verband met de bodemtoestand

A. De verkoper verklaart dat hij vóór de aanvang van de biedingen de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel 101 van het Bodemdecreet op **19 januari 2023**, ter beschikking heeft gesteld van de koper.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

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

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

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

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 19.01.2023*

**B.** De verkoper verklaart in toepassing van de artikel 30 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming dd. 27/10/2006, hierna genoemd "het Decreet" dat in de verkochte kavel noch is in de gemeenschappelijke delen die uitsluitend bestemd zijn ten behoeve van de verkochte kavel, een risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, zoals bedoeld in artikel 2,14° van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet" genoemd). Bijgevolg dient er geen oriënterend bodemonderzoek te gebeuren.

**C.** De verkoper verklaart bovendien met betrekking tot de overgedragen grond op heden 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.** De notaris wijst de koper er op dat:

- wat voormeld is 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 het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

### **ASBESTATTEST**

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisattest zal moeten beschikken.

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240708-000338.000, op **8 juli 2024**.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***“Asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld :*

*0 Asbestmaterialen*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen”*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

### **STOOKOLIETANK(S) - KEURING**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

### **KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. Boek 1 van tweeëntwintig november 2007 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1981 en voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledige gelijkvormigheidscontrole in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tweeduizend negentien (AREI).

Bij proces-verbaal van **24 januari 2023** werd door **ACEG** vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De verkopers verklaren dat voormeld proces-verbaal betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat zij sedert de keuring geen uitbreidingen of wijzigingen hebben aangebracht aan de elektrische installatie.

De kopers erkennen een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkopers ontvangen te hebben. De kopers erkennen te weten dat, overeenkomstig hoofdstuk 9, afdeling 9.1.3, onderafdeling **9.1.3.2** van **Boek 1** van het **AREI**, de inbreuken die worden vermeld in voormeld keuringsverslag zonder vertraging moeten worden hersteld en dat alle maatregelen moeten worden getroffen zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen. Uiterlijk binnen de twaalf maanden na de inspectiedatum van voormeld verslag, zijnde moest door hetzelfde controleorganisme worden vastgesteld dat de inbreuken verdwenen zijn.

Bij mail van 14 juni 2024 heeft de Algemene Directie Energie van de FOD Economie bevestigd dat deze termijn voor de kopers werd verlengd **tot 31 juli 2025**. De kopers verklaren een kopie van dit schrijven te hebben ontvangen.

## **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

### **Energieprestatiecertificaat privaat**

Partijen verklaren door ondergetekende notaris ervan op de hoogte te zijn gebracht dat de artikelen 4 en 6, dit laatste wat betreft de verkoop van wooneenheden, van het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit in werking is getreden op 1 november 2008.

Overeenkomstig artikel 4 van dit besluit dient bij de verkoop van een residentieel gebouw de eigenaar aan de koper een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen over te dragen.

In afwijking hiervan bepaalt artikel 6 van dit besluit dat de eigenaar van een residentieel gebouw of wooneenheid die al over een geldig energieprestatiecertificaat bij de bouw beschikt dat slaat op het hele gebouw of de ganse wooneenheid, dat energieprestatiecertificaat kan gebruiken om te voldoen aan voormelde verplichting.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven goed, door STEVEN VANDENKERCKHOVE, energiedeskundige, op **4 januari 2023** met vermelding van unieke code **20230104-0002771820-RES-1**, en met een berekend energieverbruik van **432 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (energielabel E)**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van onderhavige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt bij de akte toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd.

### **EPC gemeenschappelijke delen**

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME (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.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven gebouw, door **Herald Dendooven**, energiedeskundige, op **5 oktober 2022** met vermelding van unieke code 20221005-0002690079-GD-1.

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

## **RENOVATIEPLICHT**

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de akte toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen vijf jaar vanaf de akte toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is er op 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.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

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

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

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

### **LEEGSTAND, VERWAARLOZING, ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAAR-VERKLARING.**

De verkopers verklaren dat zij tot op heden door geen enkele administratieve akte werden gewaarschuwd dat voormeld goed op de gewestelijke inventaris van ofwel leegstaande, en/of verwaarloosde, en/of ongeschikt verklaarde en/of onbewoonbaar verklaarde woningen of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zal worden gezet; zij verklaren verder dat volgens hun weten, voormeld goed ook niet is opgenomen in een dergelijke gewestelijke inventaris en dat er evenmin heffingen verschuldigd zijn.

Bij voormelde brief heeft de gemeente Bredene bevestigd dat voorschreven eigendom niet is opgenomen in de inventaris van:

- leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

### **HERSTELVORDERING – VLAAMSE WOONCODE**

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkoper verklaart dat er voor het goed **geen conformiteitsattest** werd afgeleverd.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het 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.

### **VLAAMSE DECRETALE VOORKOOPRECHTEN en RUILVERKAVELING**

Op datum van 19 juli 2024 heb ik, instrumenterende notaris, een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat **geen voorkooprecht** van toepassing is voor het hierbij verkochte onroerend goed.

### **WATERTOETS – DECREET INTEGRAAL WATERBELEID**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 19 juli 2024, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende 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 goed:

– **wel** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied (intense neerslag of overstroming vanuit de zee)**;

– **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

– **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

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

**C** : kleine kans op overstromingen.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score** :

**C** : kleine kans op overstromingen.

Voor de detailkaarten (overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag), fluviaal (uit waterlopen) en vanuit de zee, wordt verwezen naar het overstromingsrapport.

### **ROOKMELDERS**

Het goed is **niet voorzien** van rookmelder(s).

De kopers erkennen dat instrumenterende notaris gewezen heeft op de eventuele verplichting die sedert 1 januari 2013 in het Vlaamse Gewest bestaat voor de installatie van optische rookmelders.

De kopers verklaren dat zij hieromtrent voldoende geïnformeerd zijn en ontslaan instrumenterende notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

Verdere informatie is terug te vinden op <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers>.



Krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017 moet iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 per verdieping uitgerust zijn met een optische rookmelder.

### **ZONNEPANELEN EN GROENESTROOMCERTIFICATEN**

Het verkochte goed is **niet** uitgerust met zonnepanelen.

### **KABELS EN LEIDINGEN**

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Uit een opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt, elektronisch raadpleegbaar via [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be), verricht door de instrumenterende notaris, blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

De instrumenterende notaris vestigt er de aandacht op dat iedere persoon die op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken zal uitvoeren, verplicht is om ten vroegste veertig werkdagen op voorhand en uiterlijk twintig werkdagen voor de aanvang van de grondwerken, via het KLIP ([www.klip.be](http://www.klip.be)) een planaanvraag in te dienen. Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen.

Deze verplichting geldt niet ingeval van overmacht noch voor grondwerken die manueel worden uitgevoerd. De verplichting geldt evenmin indien het grondwerken betreft op grond die eigendom is of in het beheer is van de persoon die de grondwerken zal uitvoeren en indien die persoon weet dat er sinds de voorafgaande planaanvraag aan de aanwezigheid en de ligging van de kabels en leidingen niets is veranderd.

### ***Hypothecaire toestand***

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

### ***Overdracht van risico's – Verzekeringen***

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

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

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

### ***Abonnementen water, gas, elektriciteit***

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

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

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

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

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

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

### ***Artikel 5.***

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige

biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze

bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

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

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

### ***Gevolgen van een bod***

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

#### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende

notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de 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 bekommen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekommen.

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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220 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 verkoopvoorwaarden 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 borggen 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, van het Burgerlijk Wetboek).

#### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

#### ***Kosten (Vlaams Gewest)***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.



Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), 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 vijfnegenentig 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);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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 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.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### ***Nalatighedsinteressen***

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 – Hervereiling 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. 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

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.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

### ***Machten van de lasthebber***

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen .
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een

nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

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

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Iedere medewerker van het kantoor BV 'NOTULUS, geassocieerde notarissen' elk woonplaats kiezend op zijn kantoor Vijverstraat 49, 8400 Oostende, die elke afzonderlijk kunnen handelen en met mogelijkheid tot inderplaatsstelling.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

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

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

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



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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

### **SLOTVERKLARINGEN**

#### **Recht op geschriften.**

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

#### **Bevestiging van identiteit**

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

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en –data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje;
- voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of rijksidentificatienummer.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

### **WAARVAN AKTE**

Opgesteld en verleden op het kantoor van ondergetekende notaris te Oostende.

Na integrale voorlezing van en toelichting hebben de verkopers, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij notaris getekend.

(volgen de handtekeningen)