

**PROCES-VERBAAL VAN ALGEMENE EN BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**  
IN HET KADER VAN DE GERECHTELIJKE VERKOOP VIA BIDDIS (UITVOEREND BESLAG) TEN  
VERZOEKE ...

Rep.: 2024 / 49404

Dossier : RD/2222607-1

Recht op geschriften: € 50,00

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op NEGEN APRIL.

Wordt er overgegaan door mij, **Bart van OPSTAL**, notaris met standplaats te Oostende (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de BV "NOTULUS, geassocieerde notarissen", met zetel te 8400 Oostende, Vijverstraat 49, tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

Hiertoe benoemd bij beschikking van de Heer Beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, verleend op 24 november 2022, verlengd op 26 april 2023, en verlengd blijkens arrest van het Hof van Beroep te Gent op 28 november 2023 waarvan de uitgiftes hieraan gehecht blijven.

**OP VERZOEK VAN**

...

Hierna genoemd "*de verzoekende schuldeiser*".

**TEN LASTE VAN**

...

Hierna genoemd "DE VERKOPER(S) / EIGENAAR(S)".

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 "NOTULUS, geassocieerde notarissen"

Vijverstraat 49

8400 Oostende

e-mailadres: [info@notulus.be](mailto:info@notulus.be)  
 telefoon nummer: 059/56.39.60

***Voorafgaande Uiteenzetting.***

...

***Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom***

Beschrijving van de goederen

**1. Stad OOSTENDE - vijfde afdeling**

In het appartementsgebouw genaamd "Residentie CARAVELLE", opgericht op een perceel gelegen **Raversijdestraat 37**, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 72/T voor een grondoppervlakte van vierhonderd en zeven vierkante meter (407 m<sup>2</sup>) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 72 T P0000 voor een zelfde oppervlakte van vierhonderd en zeven vierkante meter (407 m<sup>2</sup>) :

**De studio genummerd drieënvijftig (53) op de vijfde verdieping**, omvattend volgens de basisakte:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, vestiairekast, ingerichte badkamer, keuken, living;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig/tienduizendsten (262/10.000) in de gemene delen, zowel grond als gebouwen.

Het kadastraal inkomen bedraagt : zeshonderdenzes euro (€ 706,00).

Huidige kadastrale perceelsidentificatie : 35385 B 0072 T P0021.

*Basisakte*

Zoals de privatieve en gemeenschappelijke delen beschreven worden in de basisakte verleden voor notaris Etienne Maes te Puurs op 7 juli 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, thans Kantoor Rechtszekerheid Oostende op vier augustus daarna, boek 1921 nummer 1.

**Oorsprong van eigendom**

...

**2. Stad OOSTENDE – vijfde afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Ter Duinen", opgericht op een perceel grond gelegen **Nieuwpoortsesteenweg 254**, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 51/X/5 voor een oppervlakte van zeshonderd vierennegentig vierkante meter (694 m<sup>2</sup>) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 51 X 5 P0000 voor een zelfde oppervlakte van zeshonderd vierennegentig vierkante meter (694 m<sup>2</sup>) :

Het **appartement nummer B 10** gelegen op de derde verdieping, omvattend

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de derde verdieping : inkom, gang, living, keuken met terras, 2 slaapkamers waarvan 1 met terras, een derde slaapkamer of bureel, badkamer, W.C.

In de kelder : een berging nummer 6 (volgens titel nummer 10);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

440/10.000sten waaronder de grond;

Het kadastraal inkomen bedraagt achthonderdzevenentachtig euro (€ 887,00).

Huidige kadastrale perceelsidentificatie : **35013 B 51 X 5 P0010**.

**Oorsprong van eigendom.**

...

**3. Stad BLANKENBERGE – tweede afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd “Residentie Ter Linde”, opgericht op een perceel grond gelegen **Prins Karellaan 6-12**, gekadastrerd sectie B nummer 201/L/2 voor een oppervlakte van duizend vierhonderd dertig vierkante (1.430 m<sup>2</sup>) en volgens kadastraal uittreksel sectie B nummer 201 L 2 P0000 voor een zelfde oppervlakte van duizend vierhonderd dertig vierkante (1.430 m<sup>2</sup>) :

**Het appartement aangeduid met 3B1, gelegen op de eerste verdieping**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, hall, living, keuken, stooklokaal, badkamer, nachthall, closet, drie slaapkamers en kelder “3B1”;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 180/10.000 in de gemeenschappelijke delen en in de grond.

Het kadastraal inkomen bedraagt : negenhonderdtweeëntachtig euro (€ 982,00).

Huidige kadastrale perceelsidentificatie : **31602 B 201 L 2 P0023**.

**Statuten**

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op 30 maart 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, thans Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 29 april daarna, deel 3010 nummer 4, gevolgd door een wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op 5 juni 1980, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, thans Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 20 juni daarna, deel 4040 nummer 10.

...

**4. Stad OOSTENDE - eerste afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "Residentie QUALITY", opgericht op een perceel grond gelegen **Van Iseghemlaan 37**, gekadastrerd volgens titel sectie A nummer 1598/W/10 voor een grondoppervlakte van honderd negentig vierkante meter en negentig vierkante decimeter (190,90 m<sup>2</sup>) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 1598 W 10 P0000 voor een grondoppervlakte van honderd negentig vierkante meter (190 m<sup>2</sup>)

**De garage gelegen in de kelderverdieping nivo -1, genummerd 1**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garagebox genummerd 1

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/duizendsten (14/1.000) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

Het kadastraal inkomen bedraagt : negenentwintig euro (€ 29,00).

Huidige kadastrale perceelsidentificatie : **35013 A 1598 W 10 P0035**.

**Statuten**

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op acht december negentienhonderd vijftien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, thans Kantoor Rechtszekerheid Oostende op zeven

februari daarna deel 92/8 nummer 1, gevolgd door de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op vier april negentienhonderd zevennegentig, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op vijftwintig april daarna, deel 97/3 nummer 6.

Oorsprong van eigendom.

...

***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt :

- a) voor de studio (Raversijdestraat 37), zestigduizend euro (€ 60.000,00)**
- b) voor het appartement (Nieuwpoortsesteenweg 254), vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00)**
- c) voor het appartement (Prins Karellaan 10), tachtigduizend euro (€ 80.000,00)**
- d) voor de garage (Van Iseghemlaan 37), twintigduizend euro (€ 20.000,00).**

***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00). Dit betekent dat er met minstens duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) 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 **dinsdag 14 mei 2024 om 10.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 22 mei 2024 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van notaris Bart van Opstal te Oostende op **vrijdag 24 mei 2024 om 11.00u** in aanwezigheid van de hoogst weerhoudenieder.

***Bezoeken***

Het appartement gelegen te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur en elke woensdag tussen 14.00 uur en 16.00 uur.

De studio gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur en elke woensdag tussen 14.00 uur en 16.00 uur ; voor wat betreft de bezoekdagen op 8 mei 2024, 11 mei 2024 en 15 mei 2024

zullen deze doorgaan na telefonisch contact met het kantoor van ondergetekende notaris, BV Notulus, geassocieerde notarissen (tel. 059/56.39.60).

Het appartement te Blankenberge, Prins Karellaan 10 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op woensdag tussen 10.00 uur en 12.00 uur en op zaterdag tussen 14.00 uur en 16.00 uur.

De garage te Oostende, Van Iseghemlaan 37 kan bezocht worden na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris, BVC Notulus, geassocieerde notarissen (tel. 059/56.39.60).

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***

1. De studio gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37 is vrij van gebruik.
2. Het appartement gelegen te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254 is verhuurd ingevolge de huurovereenkomst geregistreerd op 16 december 2013.

De koper verklaart de voorwaarden van verhuring van het verkochte goed wel te kennen en ontslaat de instrumenterende notaris er hier verdere melding van te maken. Hij treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet.

Om het vrij gebruik te bekomen, moet de koper zich met de huurders verstaan en zich gedragen naar de vigerende wetgeving en de plaatselijke gebruiken, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de verkoper.

3. Het appartement gelegen te Blankenberge, Prins Karellaan 10 is vrij van gebruik.
4. De garage gelegen te Oostende, Van Iseghemlaan 37 is vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen, respectievelijk door de werkelijke inbezitneming en door het innen van de huurgelden 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 pachtprijs 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 pachtprijs 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 verkoopvoorwaarden 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.

### ***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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

### ***Hypothecaire toestand***

...

### ***3. Overwijzing van de prijs***

Huidige verkoop heeft van rechtswege de overwijzing van de prijs tot gevolg aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, ten belope van het bedrag van hun schuldvordering in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, zoals voorgeschreven door artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

### ***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 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 oplevering van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingetreding. 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.

### ***Basisakte - mede-eigendom***

#### **► Basisakten – wijzigende basisakten**

Door notaris Etienne Maes te Puurs op 7 juli 1972, overgeschreven zoals voorzeggd werd een basisakte betreffende het appartementsgebouw gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37, opgemaakt 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.

Door notaris Paul Lambrecht – Ackerman te Heule op 5 juli 1965, overgeschreven zoals voorzeggd werd een basisakte betreffende het appartementsgebouw gelegen te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254, opgemaakt 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.

Door notaris Paul Sabbe te Blankenberge op 30 maart 1977, overgeschreven zoals voorzeggd werd een basisakte betreffende het appartementsgebouw gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37, opgemaakt omvattende het mede-eigendomsstatuut van het gebouw waarvan het voormelde goed deel uitmaakt en een wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op 5 juni 1980, overgeschreven zoals voorzeggd. Aan deze basisakte werden het reglement van mede-eigendom en de verschillende plannen betreffende het appartementsgebouw gevoegd.

Door notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op 8 december 1995, overgeschreven zoals voorzeggd werd een basisakte betreffende het appartementsgebouw gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37, opgemaakt omvattende het mede-eigendomsstatuut van het gebouw waarvan het voormelde goed deel uitmaakt en een wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op 4 april 1997, overgeschreven zoals voorzeggd. 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 basisakten.

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 Caravelle te Oostende”, met zetel te Oostende, Raversijdestraat 37, met ondernemingsnummer 0832.775.484 ;
- ° de “Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Ter Duinen te Oostende”, met zetel te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254, met ondernemingsnummer 0850.559.148 ;
- ° de “Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Ter Linde te Blankenberge”, met zetel te Blankenberge, Prins Karellaan 10, met ondernemingsnummer 0836.778.616 ;
- ° de “Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Quality”, met zetel te Oostenede, Van Iseghemlaan 37, met ondernemingsnummer 0871.610.722.

► Mede-eigendom

***Inlichtingen meegedeeld door de syndicus***

a) betreffende het goed te Oostende, Raversijdestraat 37

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij bericht van 5 maart 2024, de syndicus, te weten MAR'IMMO TE OOSTENDE, 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 7 maart 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.

b) betreffende het goed te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij bericht van 5 maart 2024, de syndicus, te weten SYNDICBHEER TE OOSTENDE, 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 16 maart 2024 alsook van het aanvullend mailbericht de dato 8 april 2024.

Uit de voormelde brief van 16 maart 2024 wordt letterlijk het volgende overgenomen :  
“(…)

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

*Op de Algemene Vergadering samengekomen op 13/01/2024 werd beslist het reservefonds te verhogen met 1.620.743,6 EUR.*

*Deze opvraging is Maandelijks op de eerste van de maand te betalen vanaf 01/03/2024 en dit voor 7 keer.*

*Voor dit appartement is dit 7 keer 10.578,95 euro.*

*(…)”*

Uit voormeld bericht van 8 april 2024 wordt aanvullend nog het volgende letterlijk overgenomen :

*(…)”*

*Het aandeel in het reservekapitaal klopt. Er zijn 7 opvragingen van telkens tweehonderdeenendertigduizend vijfhonderdvierendertig euro tachtig cent (€ 231.534,80).*

*Dit in het kader van de geplande renovatiewerken.*

*(…)”*

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.

**c) betreffende het goed gelegen te Blankenberge, Prins Karellaan 10**

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij bericht van 5 maart 2024, de syndicus, te weten GROEP CAENEN SYNDIC TE BLANKENBERGE, 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 8 maart 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.

**d) betreffende het goed gelegen te Oostende, Van Iseghemlaan 37**

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij bericht van 5 maart 2024, de syndicus, te weten DIMVAN TE OOSTENDE, 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 8 maart 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 en dit rekening houdend met de eventuele hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers.

#### ***Bijzondere voorwaarden***

De eigendomstitels van de verkoper houdt geen andere bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden in die nog van toepassing zijn op het verkochte goed, dan deze vermeld in voormelde basisakten en wijzigende basisakten.

#### ***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 uitgezonderd voor wat betreft het appartement te Blankenberge, Prins Karellaan 10 (gemeentelijk rooilijnplan M. Devriendtlaan met referte R00-31004-245-00024-00001 de dato 17 maart 17 maart 2020) ;
- 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.

Deze verklaringen van de verkoper worden bevestigd door de Stad Oostende in navermelde inlichtingsbrieven 7 en 8 februari 2024 en door de Stad Blankenberge op 1 februari 2024.

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 S de Stad Oostende in navermelde inlichtingsbrieven 7 en 8 februari 2024 en door de Stad Blankenberge op 1 februari 2024 en die niet aan onderhavige akte worden gehecht doch waarvan de comparanten erkennen een kopie te hebben ontvangen:

a) Voor wat betreft de studio gelegen te Oostende Raversijdestraat 37 :

1. Dat voor het bij deze verkochte goed volgende **vergunning(en)** (bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen) werd(en) afgeleverd:

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 17 augustus 1960 met het oog op bouwen van een meergezinswoning met 22 woongelegenheden (4 per verdiep 1ste t.e.m. 5de en 2 op 6de) en autobergplaatsen (ref 35013/21840/B/1972/98) ;

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

° NIET BEGREPEN IN DE DEELGEBIEDEN 2 T.E.M. 17 WAARDOOR DE BESTAANDE BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZOALS VERDER VERMELD ONVERMINDERD VAN TOEPASSING BLIJVEN (krachtens Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_02000\_212\_00146\_00002 Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende, goedgekeurd op 15/05/2009).

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.

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.

b) Voor wat betreft het appartement te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254

1. Dat voor het bij deze verkochte goed volgende **vergunning(en)** (bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen) werd(en) afgeleverd:

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 20 oktober 1964 met het oog het bouwen van een meergezinswoning met 20 woongelegenheden (4 per verdiep van 1ste t.e.m. 5de), een handelsgelijkvloers en 19 bergingen in de kelder - Nieuwpoortsesteenweg 250-254. Een woning met 1 duplex op 1ste en 2de verdieping en een magazijn op de gelijkvloerse verdieping - Accacialaan 3 (ref. 35013/3294/B/1964/368) ;

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 29 december 1964 met het oog op aanpassing indeling van de verdiepingen 1 t.e.m. 4 (4 per verdiep) - Nieuwpoortsesteenweg 250-254 (ref. 35013/3294/B/1964/GW1/368) ;

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 19 juli 1968 met het oog op het plaatsen van een zonnestoor - Nieuwpoortsesteenweg 250-254 (ref. 35013/3294/B/1968/3141)

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 18 maart 1991 met het oog op het verbouwen van de voorgevel van de handelsgelijkvloers -Nieuwpoortsesteenweg 250-254 (ref. 35013/12535/B/1991/3047).

Bemerking

Voorschreven brief vanwege de stad Oostende de dato 8 februari 2024 vermeldt tevens het volgende :

*“Vergund Geachte Gebouwen*

*Type: Onweerlegbaar*

*Gemeentelijk dossiernummer: 35013/3294/G/1949/3196*

*Functie gebouw: Wonen*

*Status: Positief*

*Datum beslissing: 21/10/1949*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Beschrijving: het bouwen van een opslagplaats*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/02/2024)*

*Vergund Geachte Gebouwen*

*Type: Onweerlegbaar*

*Gemeentelijk dossiernummer: 35013/3294/G/1958/352*

*Functie gebouw: Wonen*

*Status: Positief*

*Datum beslissing: 06/11/1958*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Beschrijving: uitvoeren van verbouwingswerken*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/02/2024)*

...

*Vergunningstoestand*

*Beschrijving: P0010 | NIEUWPOORTSESTWG 254 | PRIVATIEF DEEL# - A3/B10/K6  
vergund als wooneenheid en berging*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/02/2024)''.*

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

° NIET BEGREPEN IN DE DEELGEBIEDEN 2 T.E.M. 17 WAARDOOR DE BESTAANDE BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZOALS VERDER VERMELD ONVERMINDERD VAN TOEPASSING BLIJVEN (krachtens Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_02000\_212\_00146\_00002 Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende, goedgekeurd op 15/05/2009) ;

° ARTIKEL 1: OVERDRUK SOLITAIRE VAKANTIEWONING (krachtens Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_30000\_213\_00132\_00001 "Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende", goedgekeurd op 05/06/2015) ;

° ART. 1: MULTIFUNCTIONEEL STEDELIJK WOONGEBIED (krachtens Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_35013\_214\_00002\_00001 "Kustfront", goedgekeurd op 11/06/2015.

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 verkooprecht** 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.

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.

c) Voor wat betreft de garage gelegen te Oostende, Van Iseghemlaan 73

1. Dat voor het bij deze verkochte goed volgende **vergunning(en)** (bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen) werd(en) afgeleverd:

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 9 november 1992 met het oog op het slopen van het gebouw (ref. 35013/8281/B/1992/3312) ;

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 25 maart 1996 met het oog op het bouwen van een meergezinswoning (ref. 35013/8281/B/1995/256) ;

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 3 maart 1997 met het oog op het bouwen van een meergezinswoning met 16 woonegelegenheden, autostandplaatsen en garages (ref. 35013/8281/B/1995/GW1/256)

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

° WOONGEBIEDEN (krachtens gewestplan Oostende – Middenkust GWP 02000 222 00002 00001 goedgekeurd op 26 januari 1977 ;

° W4 - AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET HOOFDBESTEMMING WONEN - HORECA EN/OF HANDEL (krachtens het Bijzonder Plan van Aanleg BPA\_35013\_224\_12601\_00002 “ Stadscentrum-Kursaal” goedgekeurd op 8 juli 1999) ;

° NIET BEGREPEN IN DE DEELGEBIEDEN 2 T.E.M. 17 WAARDOOR DE BESTAANDE BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZOALS VERDER VERMELD ONVERMINDERD VAN TOEPASSING BLIJVEN (krachtens Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_02000\_212\_00146\_00002 Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende, goedgekeurd op 15/05/2009) ;

° ARTIKEL 1: OVERDRUK SOLITAIRE VAKANTIEWONING (krachtens Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_30000\_213\_00132\_00001 “Solitaire vakantiewoningen Brugge – Oostende”, goedgekeurd op 05/06/2015).

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.

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.

d) Voor wat betreft het appartement gelegen te Blankenberge, Prins Karellaan 10

1. Dat voor het bij deze verkochte goed volgende **vergunning(en)** (bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen) werd(en) afgeleverd:

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge in zitting van 3 augustus 1999 met het oog op het uitvoeren van onderhoudswerken aan de gevel (ref 31004/3877/B/1999/327) ;

° de vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge in zitting van 22 november 1976 met het oog op het bouwen van appartementsgebouw (ref. 31004/8229/B/1976/170).

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

° AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BLANKENBERGE (krachtens Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_30000\_213\_00058\_00001 “RUP afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge”, goedgekeurd op 11 juni 2008) ;

° OVERDRUK SOLITAIRE VAKANTIEWONINGEN (krachtens Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_30000\_213\_00132\_00001 “PRUP Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostende” goedgekeurd op 5 juni 2015) ;

° STEDELIJKE WOONZONE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (krachtens Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP\_31004\_214\_00001\_00001 “RUP 1 OOSTKWARTIER” goedgekeurd op 27 juni 2017.

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.

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.

## **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 mogen 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 landschap atlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig

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

### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **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 vervolgens dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige overdracht, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

Deze verklaring van de verkoper wordt bevestigd door de Stad Oostende en de Stad Blankenberge in voormelde inlichtingsbrieven de dato 1, 7 en 8 februari 2024.

**B.** De verkoper verklaart dat hij vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst de inhoud van de bodemattesten, allen afgeleverd door OVAM in overeenstemming met artikel 101 van het Bodemdecreet op 18 januari 2023, heeft meegedeeld aan de koper.

De koper beaamt dit.

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas 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.”*

**C.** De verkoper verklaart met betrekking tot de overgedragen grond 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.

De verkoper verklaart verder dat OVAM hem geen attest heeft afgeleverd waaruit blijkt dat voormeld goed verontreinigd is en dat het verkochte goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, noch van een bodemsaneringsproject.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

**D.** De notaris wijst de koper er echter 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.

**E.** Daarnaast blijkt uit opzoeking van 29 maart 2024 dat voormeld onroerend goed **niet** gelegen is in een **actuele no regret zone (PFAS)** waarbij de maatregelen werden verstrengd omtrent grondwatergebruik.

### VERWARMINGSAUDIT EN PERIODIEKE CONTROLE

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen en voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden

met stookolie of gas (vanaf 20 kW of meer) alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

De eigenaar moet bij een centraal stooktoestel met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 20kW eenmalig een verwarmingsaudit laten uitvoeren van de gehele installatie binnen een termijn van twee jaar nadat het toestel vijftien jaar oud is geworden. Bij verwarming met een CV-ketel op stookolie of een vaste brandstof (kolen, hout of pellets) moet de ketel jaarlijks onderhouden worden. Voor een CV-ketel op gas met een vermogen van 20kW is de wettelijke verplichte onderhoudsbeurt tweejaarlijks. Verdere informatie: [www.centraleverwarming.lne.be](http://www.centraleverwarming.lne.be).

### ASBEST

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisatetest 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 materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over de asbestinventarisatetesten als volgt :

a) voor wat betreft de studio gelegen te Oostende, Raversijdestraat 37, met unieke code UC: 20240314-000087.000, op 14 maart 2024 ;

b) wat betreft het appartement gelegen te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254 met unieke code UC: 20240326-000018.001, op 26 maart 2024 ;

c) wat betreft het appartement gelegen te Blankenberge, Prins Karellaan 10 met unieke code UC: 20240314-000102.000 op 14 maart 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 deze asbestinventarisatetesten.

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 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 heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

### STOOKOLIETANK(S) - KEURING

De verkoper verklaart dat in de verkochte privatieven noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

### KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het Koninklijk Besluit van 08 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie in werking getreden is op 01 juni 2020 (AREI).

Overeenkomstig dit Koninklijk Besluit moet de verkoper bij overdracht van eigendom van een wooneenheid ten zijnen laste een controleonderzoek laten uitvoeren van de elektrische installatie (de laagspanningsinstallatie) door een erkende instelling en het proces-verbaal van onderzoek aan de notaris overmaken.

#### a) Voor wat betreft de studio gelegen te Oostende, Raversijdestraat 73

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van **8 maart 2024** werd door **ACEG te Strombeek-Bever** vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van **18 maanden** vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. 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 hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### b) Voor wat betreft het appartement gelegen te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van **26 maart 2024** werd door **ACEG te Strombeek-Bever** vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van **18 maanden** vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van

deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. 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 hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

c) Voor wat betreft het appartement gelegen te Blankenberge, Prins Karellaan 10

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van **8 maart 2024** werd door **ACEG te Strombeek-Bever** vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van **18 maanden** vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. 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 hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

**ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

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.

a) Voor wat betreft de studio gelegen te Oostende, Raversijdestraat 73

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven goed, door JAN – WILLEM DE LEYN, energiedeskundige, op **13 maart 2024** met vermelding van

unieke code **20240313-00031755846-RES-1**, en met een berekend energieverbruik van **140 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (energielabel B)**.

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 heden 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 Jonathan Dumon, energiedeskundige, op 29 december 2021 met vermelding van unieke code 20211229-0002476440-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.

B) Voor wat betreft het appartement te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven goed, door NICOLAS DESPIEGELAER, energiedeskundige, op **19 maart 2024** met vermelding van unieke code **20240319-0003178041-RES-1**, en met een berekend energieverbruik van **135 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (energielabel B)**.

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 heden 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 Katrien Vanaudenrode, energiedeskundige, op 15 december 2021 met vermelding van unieke code 20211215-0002509168-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.

c) Voor wat betreft het appartement te Blankenberge, Prins Karellaan 10

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven goed, door Johan De Leyn, energiedeskundige, op **14 maart 2024** met vermelding van unieke code **20240314-000176089-RES-1**, en met een berekend energieverbruik van **156 kWh/m<sup>2</sup>/jaar (energielabel B)**.

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 heden 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 Tybo Bogaert, energiedeskundige, op 3 juni 2022 met vermelding van unieke code 20220603-0002616421-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.

#### Renovatieverplichting.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper 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.

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

#### **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), te verrichten, zal blijken of het goed al of niet 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.

### **ROOKMELDERS**

De instrumenterende notaris wijst de koper op de bekendmaking (B.S. de dato 31 maart 2017) van het decreet van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft. Dit wijzigingsdecreet voegt een nieuwe bepaling toe aan artikel 5, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode, waardoor vanaf 1 januari 2020 iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

### **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 inlichtingsbrieven de dato 1, 7 en 8 februari 2024 heeft respectievelijk de Stad Oostende en de Stad Blankenberge bevestigd dat voorschreven eigendom niet is opgenomen in een van volgende stedelijke inventarissen, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 14 december 2013 en latere wijzigingen:

- het stedelijk leegstandsregister;
- de stedelijke inventaris “verwaarlozing”;
- de stedelijke inventaris “ongeschikt of onbewoonbaar”.

### **HERSTELVORDERING – VLAAMSE CODEX WONEN**

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**

*RAADPLEGING e-voorkooploket – Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprechten (B.S. 24 juli 2007 – inwerkingtreding per 1 oktober 2012)*

Op datum van 3 april 2024 heb ik, instrumenterende notaris een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse Voorkeprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat op datum van 3 april 2024 geen **voorkooprecht**, van toepassing is voor de hierbij verkochte onroerende goederen.

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

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 3 april 2024, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringsen, 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 de goederen :

– **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**, uitgezonderd voor het goed gelegen te Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 254 dat overstromingsgevoelig is vanuit de zee en het goed gelegen te Blankenberge, Prins Karellaan 10 dat deels overstromingsgevoelig is vanuit de zee)

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

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

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

**A** : geen overstroming gemodelleerd voor (Nieuwpoortsesteenweg 254, Raversijdestraat 37)

**B** : kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (Prins Karellaan 10).

**C** : kleine kans op overstromingen (Van Iseghemlaan 37)

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben

**G(ebouw)-score** :

**A** : geen overstroming gemodelleerd (Raversijdestraat 37 en Prins Karellaan 10)

**B** : kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (voor Nieuwpoortsesteenweg 254

**C** : kleine kans op overstromingen (Van Iseghemlaan 37)

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

4. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

### **BOSDECREET**

De verkoper verklaart dat de bepalingen van het Bosdecreet NIET van toepassing zijn op het verkochte goed.

## **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 borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

### **Artikel 5.**

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

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

tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

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

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

### ***Uitdrijving***

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

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

### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfentwintigduizend 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 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);

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, 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 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.

### ***Nalatigheidsinteresten***

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

### ***Sancties***

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

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

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

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

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

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

### **C. De definities**

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

- van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
  - De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
  - De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
  - De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

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

1. Iedere medewerker van het notariskantoor "NOTULUS, geassocieerde notarissen", met kantoor te 8400 Oostende, Vijverstraat 49.

2. Mevrouw ..., notarieel juriste op het notariskantoor "NOTULUS " voornoemd. Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 2, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na

of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

#### **Bevestiging 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.**

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 21 februari 2023 .

► Afschrift

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren via [www.notariss.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notariss.be/notariele-akten/mijn-akten).

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op het kantoor van ondergetekende notaris 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 comparante vertegenwoordigd zoals voorzeggd samen met mij notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

