

EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Repertorium nummer:	Recht op geschriften: € 50,00
---------------------	-------------------------------

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op tweeëntwintig maart.

Ga ik, Meester **Gert DE KESEL**, notaris met standplaats te Brugge (Sint-Kruis), eerste kanton, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven goed, op verzoek en in aanwezigheid van de verkoper(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 VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

BV Notariskantoor Gert De Kesel

Moerkerkse Steenweg 120 te 8310 Brugge (Sint-Kruis)

Telefoon: 050/35.50.22 - E-mailadres: notaris@vantuyckom.be

E-mail dossierbeheerder: florence.vanderweyden.351872@belnot.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD BRUGGE- vijfde afdeling

Een (te renoveren) woonhuis, met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te **Brugge, Vlamingdam 5**, kadastraal bekend in de vijfde afdeling, sectie E, volgens titel en recent kadastraal uittreksel nummer 0826BP0000, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van één are één centiare (1a 1ca).

Het niet-geïndexeerd K.I. bedraagt: € 919,00.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Hierna genoemd het "**het goed**".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

INSTELPRIJS EN BIEDINGEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 250.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 22 april 2024 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 30 april 2024 om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 6 mei 2024 om 17u 30**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke werkdag van 9u tot 17u, en dit **vanaf maandag 1 april 2024 tot en met vrijdag 26 april 2024**.

De sleutels van het goed kunnen binnen het voormelde tijdsbestek en tegen ontvangstbewijs, afgehaald en teruggebracht worden op het notariskantoor Gert De Kesel.

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

ALGEMENE BEPALINGEN**Eigendomsoverdracht**

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorbeschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken. Hij verklaart dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

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

Genot - Gebruik

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

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

Het goed is vrij van gebruik. De verkoper verklaart dat het goed niet

bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren, zonder waarborg voor wat betreft het gewaarborgde bedrag.

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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

De verkoper verklaart zijn aandeel in de onroerende voorheffing 2024 te ontvangen van de koper, bij het verlijden van de akte kwijting.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn, noch dat er recent openbare werken werden uitgevoerd of in uitvoering 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, met al zijn zichtbare en onzichtbare gebreken, zowel voor wat betreft de constructies, de grond als de ondergrond, 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 verkoper wordt vrijgesteld van elke waarborg aangaande de zichtbare en/of verborgen gebreken van de constructies, de grond en de ondergrond, behoudens de dwingende toepassing van de wetgeving inzake de consumentenbescherming (Boek II Wetboek Economisch Recht) in zoverre de

verkoper beschouwd dient te worden als "onderneming" en de koper als "consument" in de toepassing van deze wetgeving.

In dit verband verklaart de verkoper geen kennis te hebben van enig koopvernietigend gebrek in de constructies, zoals betonrot, huiszwam, houtworm, schimmels of dergelijke meer, en hij bevestigt dat de overheid dienaangaande geen enkele maatregel heeft bevolen. Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten, en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen, in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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.

Voorkooprechten – Vlaamse Codex Wonen – Rookmelders – Wonen In Eigen Streek

1. Volgens de opzoeking die de instrumenterende notaris op 29 februari 2024 heeft gedaan in de toepassing e-voorkooploket (themabestand voorkooprechten) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat is er geen enkel Vlaams voorkooprecht van toepassing op het hierbij verkochte goed.

2. De verkoper verklaart dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen heeft uiteengezet aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn beschikken, overeenkomstig artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, thans artikel 5.76 §1 van Boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen (de Vlaamse Wooncode werd ingevolge de inwerkingtreding van de bepalingen van het optimalisatiedecreet woningkwaliteit op 1 januari 2021 omgevormd in de Vlaamse Codex Wonen).

De verkoper verklaart dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien: a) vermelde entiteiten geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde woning, b) de burgemeester niet de sloping van de woning heeft bevolen, c) de woning niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen of woningen, en d) het goed niet gelegen is in een bijzonder erkend woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

De verkoper verklaart dat er ook geen procedure lopende is betreffende een mogelijke opname van het verkochte goed in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde en/of ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen en/of

gebouwen.

Bij e-mailbericht dd. 19 maart 2024, heeft Stad Brugge – Cluster Omgeving, verklaart dat er voor de woning te 8000 Brugge, Vlamingdam 5, “geen opname gebeurde in het leegstandregister”.

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.

3. De koper erkent door de instrumenterende notaris gewezen te zijn op de verplichting die sinds 1 januari 2013 geldt om een woning uit te rusten met rookmelders wanneer deze verhuurd wordt, nieuw gebouwd wordt of gerenoveerd wordt en waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

Daarnaast dient iedere woning sinds 1 januari 2020 uitgerust te zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, of te beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen).

Overeenkomstig artikel 3.1 §1 van Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Codex Wonen moet elke woning voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. De verkoper verklaart dat het verkochte goed reeds uitgerust werd met de wettelijk vereiste rookmelder(s).

4. De instrumenterende notaris wijst de verkoper en de koper op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, in werking getreden op 14 augustus 2023. Artikel 5 van dit decreet luidt letterlijk als volgt:

“Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1° van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;

2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;

3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1° van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente."

Het verkochte goed is thans geen WIES-grond of -woning, aangezien er geen omgevingsvergunning uitgereikt werd op basis waarvan de verkochte grond of woning de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van het verkochte goed wel van toepassing kan zijn.

Woningkwaliteitsbewaking - Register van herstelvorderingen

De instrumenterende 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; voor verdere info wordt verwezen naar: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/welke-zijn-de-woningkwaliteitsnormen>.

- 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 koper wordt geïnformeerd over de bepaling dat er bij de start van een huurovereenkomst met betrekking tot een woning ouder dan 20 jaar in Brugge sinds 1 januari 2022 een conformiteitsattest nodig is, waaruit blijkt dat de woning op het moment van het kwaliteitsonderzoek voldoet aan de minimale veiligheids-, kwaliteits- en gezondheidseisen.

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstelvorderingen heeft ontvangen.

In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking geldt bij elke overdracht van een zakelijk recht op een roerend of onroerend goed sinds 1 januari 2021 een verplichte consultatie van het register van herstelvorderingen, uit te voeren door de notaris.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geraadpleegd op 29 februari 2024. Hieruit blijkt dat het register van herstelvorderingen geen informatie bevat over het verkochte goed.

Zonnepanelen - groenestroomcertificaten

De verkoper verklaart dat er zich op of bij het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden

Het goed wordt verkocht met al zijn heersende en lijdende, voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen benadeeld of bevoordeeld zijn, vrij aan de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige ten eigen behoeve te doen gelden, doch alles op eigen risico zonder enig verhaal tegen de verkoper.

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 en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens degene hierna vermeld:

Erfdienstbaarheden en Bijzondere voorwaarden

Tegenwoordige verkoop wordt gedaan en aanvaard onder de erfdienstbaarheden zoals deze vermeld staan in de akte verleden voor notaris Jean Pierre Demeyer destijds te Brugge op 21 maart 1997, overgeschreven op destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge op 16 mei daarna, boek 08120 nummer 6, welke voorwaarden hier letterlijk werden overgenomen:

“Ten titel van wezenlijke erfdienstbaarheid gelegd op de eigendommen hierboven beschreven en ten voordele van de stad Brugge, in haar hoedanigheid van eigenares der straten en pleinen als heersende erven aanzien, verbindt de vennootschap-eigenares zichzelf en haar rechthebbenden of rechtverkrijgenden en dit ten eeuwigden dage de delen van de eigendommen waarvoor toelage wordt verleend, zijnde het restaureren van de gevels van de eigendommen gelegen te Brugge, Vlamingdam 5 tot en met 17:

- niet te wijzigen zonder uitdrukkelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Brugge;
- deze zorgvuldig te onderhouden en te bewaren;
- een recht van nazicht te verlenen aan de aangestelden van het stadsbestuur;
- het stadsbestuur het recht te verlenen om de nodige werken uit te voeren op kosten van de vennootschap-eigenares en degenen die zakelijke rechten op de goederen hebben of hun rechtsopvolgers, indien de hogergenoemde verbintenissen niet worden nageleefd.

3) Bovendien wordt er door partijen overeengekomen dat de stad Brugge het recht zal hebben in de afgesloten of af te sluiten verzekeringspolissen tegen brand tussen te komen, om ingeval van ramp een bedrag te voorzien, door de verzekeringsmaatschappij uit te keren, dat voldoende moet zijn om de gerestaureerde delen van de gevels van de eigendommen gelegen te Brugge, Vlamingdam 5 tot en met 17, te herstellen of te herbouwen.

De gebeurlijke kosten van deze tussenkomst en de daartoe nodige wijzigingsclausules zijn door de verschijnende van tweede zijde te vereffenen.

4) Ingeval van verkoop of afstand van de gerestaureerde gebouwen binnen

een periode van tien jaar vanaf heden zal de toelage, heden door de stad Brugge uitbetaald, integraal door de huidige vennootschap-eigenares of haar rechthebbenden of rechtverkrijgenden, bij de ondertekening der akte-verkoop aan de stad moeten terugbetaald worden.

De erfdiensbaarheid "non modificandi" blijft gevestigd.

5) Het raadsbesluit van dertig oktober negentienhonderd negen en zeventig betreffende het verlenen van toelagen voor het herstellen van merkwaardige gebouwen wordt opgeheven."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De koper erkent bij het verlijden van het pv van toewijzing een kopie te zullen ontvangen van de akte waarnaar hiervoor wordt verwezen, conform artikel 25 van de Organieke Wet Notariaat. Volgens artikel 19 van zelfde wet is de akte waarnaar hiervoor wordt verwezen samen met onderhavige akte uitvoerbaar mits de akten voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. De verkoper bevestigt dat voormelde akte geacht wordt één geheel te vormen met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden.

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 - Tienjarige aansprakelijkheid aannemers en architecten

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is, gaan de rechten ter zake over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper treedt eveneens zuiver en eenvoudig 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 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien, in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid.

De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere

dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, omdat er met betrekking tot het verkochte goed geen definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Mede-eigendom - Syndicus

Niet van toepassing op deze verkoop.

PANDREGISTER

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden meeverkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoper verklaart in dat kader dat hij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal heeft betaald. De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

WETTELIJKE EN DECRETALE VOORSCHRIFTEN

❶ Onroerend Erfgoed

1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten noch voorlopig noch definitief beschermd is. Hij verklaart nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen te hebben in het kader van artikel 6.4.9. van het Onroerenderfgoeddecreet (**inzake beschermd erfgoed**) betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking gedaan in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed opgenomen is in twee van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet (**inzake geïnventariseerd erfgoed**), namelijk in de Inventaris Archeologische Zone ("Historische stadskern van Brugge" – Vastgestelde archeologische zone van 19-02-2016 tot heden, ID: 11880), ingevolge besluit van de Vlaamse Regering van 19 februari 2016, ID: 5878) en in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed ("Stadswoning met tuitgevel" – Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 24-09-2009 tot heden, ID: 23230) ingevolge besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2014, ID: 5825.

Aan deze opname zijn rechtsgevolgen verbonden, zoals vermeld in **hoofdstuk 4** van het Onroerenderfgoeddecreet. De meer specifieke gevolgen van de vaststelling in een inventaris zijn de volgende:

- Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag worden afgeweken van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat, als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Meer informatie hierover kunt u terugvinden op <https://www.energiesparen.be/bouwen-en-verbouwen/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/uitzonderingen/uitzonderingen-op-de-epb-plicht>;

- Zonevreemde gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen. Zo kan een leegstaande hoeve bijvoorbeeld een

woonfunctie krijgen, ook al ligt deze in agrarisch gebied;

- Bij het afbreken of slopen van een gebouw is een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verplicht. De aanvrager van de sloopvergunning moet een extra exemplaar van het dossier met bijkomend fotomateriaal indienen. De gemeente kan de sloopvergunning alleen uitreiken nadat zij advies heeft gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed of de erkende Onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw;

- Bij gebouwen in de inventaris wordt sociale huisvesting door renovatie gestimuleerd. In de sociale-woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal tachtig procent (80 %) mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die tachtig procent-regel niet.

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is niet nodig met betrekking tot onroerend erfgoed opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

Voor meer informatie over de rechtsgevolgen, ga naar www.onroerenderfgoed.be.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten niet opgenomen is in één van de twee overige vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet (inzake geïnventariseerd erfgoed), te weten: 1) de landschapsatlas en 2) de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking gedaan in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2 Vastgoedinformatie - Onteigening - Ondergrondse leidingen

1. Betreffende voorbeschreven goed werd het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge aangeschreven, waarop zij bij schrijven van 8 maart 2024 het volgende heeft geantwoord:

“Overheidsplannen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk plannenregister. Wanneer een inlichting geen impact heeft op het vastgoed tonen we bij de inlichting ‘Niet van toepassing’. Andere inlichtingen kunnen in sommige gevallen verouderd zijn. Zo kan bv. een gewestplan ‘van toepassing’ zijn maar vervangen de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) deze van het gewestplan.

Informatie over gewestelijke rooilijnplannen is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor een perceel gelegen langs een gewest- of autosnelweg kan advies gevraagd worden via het webportaal van Agentschap Wegen & Verkeer.

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00003_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Brugge - Oostkust

Bestemmingen: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

- Status: Besluit tot goedkeuring

- Datum: 07/04/1977

Algemeen plan van aanleg

Niet van toepassing

Bijzonder plan van aanleg

Niet van toepassing

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_02000_212_00118_00002

Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge

Bestemmingen: Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied

Planfase:

- Status: Natraject

- Datum: 04/02/2011

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00132_00001

Beschrijving: PRUP Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostende

Bestemmingen: overdruk solitaire vakantiewoningen

Planfase:

- Status: Besluit tot goedkeuring

- Datum: 05/06/2015

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_31005_214_00229_00001

Beschrijving: Stadslandschap

Bestemmingen: Zie grafisch plan 1 'Erfgoedwaardering' en grafisch plan 2 'Stedelijk profiel' op link DSI (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/364e364e-6b4c-4cc0-bf2e-c7989f90a7f3>)

Planfase:

- Status: Besluit tot goedkeuring

- Datum: 12/09/2017

[...]

Gemeentelijk Rooilijnplan

Niet van toepassing

Dit betekent niet dat het perceel niet getroffen is door de rooilijn, maar dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

Gemeentelijk Onteigeningsplan

Niet van toepassing

Ruil- of herverkavelingsplan

Niet van toepassing

Complex project

Niet van toepassing

Voorwaarden vanuit een gemeentelijke akte

Niet van toepassing

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk

rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Vlamingdam

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Vergunningen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende vergunningen. Vergunningsaanvragen stopgezet door de aanvrager worden niet getoond.

Stedenbouwkundige vergunning

Niet van toepassing

Stedenbouwkundige melding

Niet van toepassing

Verkavelingsvergunning

Niet van toepassing

Vergund Geachte Gebouwen

Niet van toepassing

Milieuvergunning

Niet van toepassing

Omgevingsvergunning

Niet van toepassing

Stedenbouwkundige Overtreding

Niet van toepassing

Stedenbouwkundig attest

Niet van toepassing

Planologisch Attest

Niet van toepassing

Splitsing

Niet van toepassing

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Risicoground

Niet van toepassing

[...]

Grond- en pandenbeleid

Informatie over 'Leegstaande bedrijfsruimten groter dan 500m²' is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor meer informatie, neem contact op met omgeving@vlaanderen.be.

We geven volgende inlichtingen mee voor alle gebouweenheden gelegen op het aangevraagde perceel: 'Herstelvordering', 'Conformiteitsattest' en 'Onbewoond & ongeschikt'. Het is aan de aanvrager om zelf de nodige interpretatie te doen.

Onbewoonbare- en ongeschikte woning

Niet van toepassing

Herstelvordering

Niet van toepassing

Conformiteitsattest

Niet van toepassing

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Inventaris type: Leegstand

Referentie: LSTD2022645

Onroerend goed type: Gebouw

Inventaris status: Onderzoek lopende

Brownfield

Niet van toepassing

Bedrijventerrein

Niet van toepassing

[...]"

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van deze vastgoedinformatie en van het stedenbouwkundig uittreksel uit het plannenregister en vergunningenregister afgeleverd door de Stad Brugge op 8 maart 2024, aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

2. De verkoper verklaart dat hij betreffende huidig verkocht goed geen kennis heeft van een onteigeningsbesluit noch van enige intentie tot onteigening van het verkochte goed of een gedeelte ervan.

3. De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van ondergrondse leidingen in het verkochte onroerend goed. Via www.klim-cicc.be kan worden nagegaan of het goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, en of er wettelijke erfdienstbaarheden bestaan ten gunste van de betrokken kabel- en leidingbeheerders.

Ⓢ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de dato 27/03/2009 BS 26/08/2009 en 27/08/2009 - in werking getreden op 01/09/2009)

De instrumenterende notaris verklaart dat de Stad Brugge reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat de informatieverplichting reeds van toepassing is.

A. Overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verklaart de instrumenterende notaris, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning noch omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven,

(constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet op de ruimtelijke ordening de dato 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het Gewestplan worden geacht vergund te zijn);

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het goedgekeurde plannenregister van de Stad Brugge is: woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan 'Brugge-Oostkust', besluit tot goedkeuring op 7 april 1977). Het goed maakt tevens deels

uit van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (besluit tot goedkeuring op 4 februari 2011), van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd "Solitaire Vakantiewoningen – Brugge Oostende" (besluit tot goedkeuring op 5 juni 2015) en van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd "Stadslandschap" (besluit tot goedkeuring van 12 september 2017);

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en hoofdstuk IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4° dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het Decreet Complexe Projecten de dato 25 april 2014;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning noch omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

B. Planbatenheffing - Planschadevergoeding

Niet van toepassing.

C. Verplichte aanvulling bij verdeling zonder verkavelingsvergunning

Niet van toepassing.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Brugge op 8 maart 2024.

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (1) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (2) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

④ Bodemsanering - Asbest

1. Overeenkomstig de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering de dato 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, in werking getreden op 1 juni 2008, gewijzigd bij het decreet van 21 december 2007 en het decreet van 12 december 2008, hierna genoemd "Bodemdecreet", heeft de werkende notaris aan de verkoper de vraag gesteld of op het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, een inrichting gevestigd is of was of een activiteit uitgevoerd wordt of werd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van gezegd decreet.

De verkoper heeft op deze vraag ontkennend geantwoord.

2. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 5 maart 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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."

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit bodemattest aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De koper wordt erop gewezen dat voormeld bodemattest geen zekerheid geeft dat het verkochte onroerende goed niet is aangetast door bodemverontreiniging en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zouden zijn.

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

4. Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet bevestigt de instrumenterende notaris dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten, afdeling II" van het Bodemdecreet werden toegepast.

5. Stookolietank

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

6. Asbest

De koper wordt erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór het jaar 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisatetest zal moeten beschikken.

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventarisatetest voor te leggen aan de koper is van toepassing op onderhavige verkoop, aangezien

de verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed verschillende toegankelijke constructies bevinden met bouwjaar 2000 of ouder, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) van 23 december 2011. De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en een asbestinventarisattest is daarom vereist in het kader van onderhavige verkoop.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed over een geldig asbestinventarisattest te beschikken met attestnummer: 20240318-000012.000, opgemaakt op 18 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

"Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen"

De verkoper verklaart dat er geen recenter attest werd afgeleverd en dat de toestand van de constructies van het verkochte goed sinds de datum van voormeld attest 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 bestaande asbestinventarisattest, als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De koper erkent kennis te hebben van de inhoud van het asbestinventarisattest, aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-koper. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De koper erkent dat het asbestinventarisattest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is om deze verkoop te sluiten. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het asbestinventarisattest.

De verkoper informeert de koper over de verplichtingen die hij als nieuwe eigenaar heeft met betrekking tot asbesthoudende materialen in het kader van de artikelen 33/1 tot en met 33/8 van het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) van 23 december 2011.

Deze verplichtingen betreffen onder meer: het verbod om constructies zoals zonnepanelen, overzetsdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding, of asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen, of dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen (artikel 33/1 en 33/2 Materialendecreet). Indien het verkochte goed een constructie met risicobouwjaar omvat, te weten met bouwjaar 2000 of ouder, is de eigenaar verplicht om alle asbesthoudende materialen via de geëigende kanalen te verwijderen bij onderhouds-, herstellings- of ontmantelingswerken aan die constructie, als deze

asbesthoudende materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

De koper erkent genoeg te nemen met voormelde informatie, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt, ook voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van asbest, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

⑤ Integraal Waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan via www.waterinfo.be de dato 29 februari 2024 verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voorbeschreven goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Blijkens zelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.11 en artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat voorbeschreven goed:

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal, door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied (hieronder dient begrepen te worden de nog niet ontwikkelde gronden met een harde ruimtelijke bestemming, die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of kunnen fungeren als een natuurlijke spons, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of een bouwverbod).

Het overstromingsrapport met betrekking tot voorbeschreven goed, vermeldt hierbij volgende scores:

- P-score (perceelscore): D
- G-score (gebouwscore): D

Legende:

- A: geen overstroming gemodelleerd;*
- B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;*
- C: kleine kans op overstromingen;*
- D: middelgrote kans op overstromingen.*

De koper neemt genoeg met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

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

⑥ Postinterventiedossier

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat er aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en dat er bijgevolg geen postinterventiedossier bestaat.

⑦ Elektrische installaties

De verkoper verklaart te weten dat er sinds 1 juli 2008 een verplichting geldt om, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 juni 2008 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, tot wijziging van artikel 276 van het AREI en tot invoeging van een artikel 276bis in het AREI, bij de overdracht van eigendom van een wooneenheid een controleonderzoek te laten uitvoeren door een erkende instelling van elektrische installaties die dateren van vóór 1 oktober 1981. Bij Koninklijk Besluit van 8 september 2019 werd Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning vastgesteld; dit Boek 1 van het nieuwe AREI is in werking getreden op 1 juni 2020.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevindt. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het AREI dienen te worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten.

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 het AREI, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 4 januari 2024 werd door het erkende controleorganisme ACEG vzw met zetel te 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan 39, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na verloop van een termijn van twalf maanden vanaf de datum van voormeld proces-verbaal en uiterlijk op 4 januari 2025, zal door hetzelfde erkend organisme moeten worden vastgesteld of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht om zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gesteld van zowel de sancties voorzien in het AREI als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de verplichting tot aanpassing en de bijkomende kosten hiervan, inbegrepen de kosten van herkeuring door het organisme, aan hem zullen worden aangerekend.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit proces-verbaal van de elektrische installatie aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De instrumenterende notaris wijst de koper op de noodzaak om de nodige maatregelen te nemen om de elektrische installaties conform de voorschriften te maken, de termijnen die hierbij moeten worden nageleefd en de vrijheid om de opdracht door te geven aan een erkend organisme naar keuze van de koper.

③ Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart te weten dat, overeenkomstig het besluit van 11 januari 2008 van de Vlaamse Regering, de eigenaar die een residentieel gebouw wil verkopen sinds 1 november 2008 over een Energieprestatiecertificaat (EPC) moet beschikken. Dit EPC dient opgemaakt te worden door een erkende

energiedeskundige type A.

De koper erkent dat het EPC een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige verkoop te sluiten.

In geen geval kan de koper aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Een geldig EPC werd opgemaakt met betrekking tot het residentieel gebouw, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jan Lode Brusselmans, met erkenningscode EP09447 op datum van 11 oktober 2020, met vermelding van het certificaatnummer 20201011-0002322169-RES-1, melding makend van een berekende energiescore van 344 kWh/(m²jaar) (energielabel D).

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit EPC aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-koper. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De koper wordt verondersteld te weten dat er naar aanleiding van onderhavige verkoop geen renovatieverplichting geldt, aangezien het verkochte goed thans reeds het minimale energieprestatieniveau label D behaalt. (Het minimale energieprestatieniveau na overdracht is thans label D en wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.)

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

B. DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige 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, 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 verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder 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 bidder (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 bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal (lees als: kan) 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, 2^{de} lid BW).

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 vijfennegentig 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 vijfeenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfeenzestigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfeenzestigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfeenzestigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfeenzestig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfeenzestigduizend 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 driehonderdvijfeenzestigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfeenzestigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend 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 vijfveertig 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

1. indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
2. 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

1. De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
2. 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.
3. De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
4. 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.
5. De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
6. De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
7. Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
8. De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
9. 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;
10. 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.
11. De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
12. 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.
13. 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.
14. De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op

één dag te geschieden.

15. 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.

16. De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

17. De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

18. De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. DE VOLMACHT(EN)

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

1. Mevrouw **DE GHEY Liesbeth Annelies Els**, geboren te Brugge op dertig november negentienhonderd negenenzeventig, rijksregisternummer: 79.11.30-030.30, wonende te 8490 Jabbeke (Varsenare), Westernieuwweg 64.

2. Mevrouw **PERSYN Sylvie Rozeline Eddy Persyn**, geboren te Nieuwpoort op zeventien januari negentienhonderd zeventig, rijksregisternummer 70.01.17-306.79, wonende te 8200 Brugge (Sint-Andries), Eikenlaan 13.

3. Mevrouw **VANDERWEYDEN Florence**, geboren te Brugge op zestien februari negentienhonderd viereennegentig, rijksregisternummer: 94.02.16-214.33, wonende te 8310 Brugge (Assebroek), IJzerland 1.

Evenals alle andere medewerkers van ondergetekende notaris,

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende 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 (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

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

De lastgever verklaart dat hij btw-belastingplichtige is.

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

wordt toegewezen.

VERKLARINGEN

De verkoper verklaart dat:

1. hij volledig rechtsbekwaam is en niet onderworpen is aan de wet op collectieve schuldenregeling, noch een verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling heeft ingediend, er geen procedure lopende is in het kader van bewindvoering en hij zich niet in staat van faillissement bevindt;

2. de gebouwen betreffende het verkochte goed werden opgericht en/of verbouwd conform de geldende wetgeving en hij geen kennis heeft van enige bouwovertrading noch stedenbouwkundige inbreuk;

3. er geen procedure hangende is tot herziening van het kadastraal inkomen;

4. er met betrekking tot het verkochte goed bij zijn weten geen pandrecht noch eigendomsvoorbehoud geregistreerd werd in het Pandregister en hij ook geen hypothecaire volmacht toegestaan heeft met betrekking tot het verkochte goed die nog niet werd vrijgegeven door de begunstigde(n) ervan.

De koper wordt geïnformeerd door ondergetekende notaris over het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn via www.premiezoeker.be, alsook op het bestaan van de Verzekering Gewaarborgd Wonen, waarvan de voorwaarden terug te vinden zijn via www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen.

Huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies, en dit voor de verkoper en koper. Ondergetekende notaris wijst de verkoper en koper op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

ATTEST VAN IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van identiteit en burgerstand der partijen aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De minuut dezer zal bewaard blijven ter studie van notaris Gert De Kesel te Brugge (Sint-Kruis).

Partijen verklaren te weten dat onderhavige akte online kan worden geraadpleegd via <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/> of via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>. Deze raadplegingen hebben een authentiek karakter, zodat het aldus bekomen elektronisch afschrift van onderhavige akte dezelfde bewijswaarde heeft als een ondertekend afschrift dat per post of per e-mail door de notaris wordt bezorgd. Partijen verklaren genoeg te nemen met een gedematerialiseerd afschrift van onderhavige akte. Partijen erkennen te weten dat ze een digitale kopie van hun akte via www.izimi.be kunnen terugvinden in hun persoonlijke digitale kluis.

De verkopers verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 20 maart 2024.

Opgesteld op mijn kantoor te Brugge (Sint-Kruis), 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 hebben de verkopers, samen met mij,
notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen
VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

