

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

Repertorium nummer: 20241350

Recht op geschriften: € 50,00

Het jaar tweeduizend vierentwintig

Op negen september

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 verkopers:

\*

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 notaris kantoor**

BV Notaris kantoor Gert De Kesel

Moerkerkse Steenweg 120 te 8310 Brugge, Sint-Kruis

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

E-mail dossierbeheerder: carolien@vantuyckom.be.

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**GEMEENTE BREDENE - tweede afdeling**

In een appartementsgebouw genaamd "**Residentie Julien**" gelegen **Duinenstraat 338**, kadastraal gekend volgens recent kadaster onder de **sectie C nummer 0382K4 P0002**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van drie are drieëndertig centiare (3a 33ca):

De **handelsruimte** gelegen op de **gelijkvloerse verdieping**, kadastraal gekend onder nummer **0382K4P0015**, en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: winkelruimte zelf met toegangsdeur, een kitchenette en WC

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: tweehonderd achtenzestig/duizendsten (268/1.000sten) in de gemene delen van het complex, waaronder de grond.

***Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 2.252,00 euro.***

**OPMERKING: gebruik en genot van de achtertuin**

In de eigendomstitel van de verkopers, zijnde de akte verleden voor ondergetekende notaris Gert De Kesel te Brugge (Sint-Kruis), minuuthouder, en notaris Peter De Baets, te Koksijde, op 10 januari 2018, staat vermeld:

*"De verkoper wijst de koper erop dat er aan de handelsruimte een **achtertuin** paalt. Hoewel deze tuin juridisch niet beschreven staat in de basisakte, noch afgebeeld staat op de plannen dewelke aan de basisakte gehecht zijn, behoort het genot ervan wel degelijk tot de handelsruimte. De tuin is bovendien enkel maar te bereiken via de handelsruimte.*

*De koper zal er zijn zaak van maken om dit op de eerstvolgende algemene*

vergadering te laten agenderen, teneinde het eeuwigdurend, exclusief, en onvergeld genot te verkrijgen van de tuin. Hij zal in dat geval ook moeten instaan voor de kosten van onderhoud van de tuin, hetgeen ook reeds aan bod is gekomen op de algemene vergadering van 20 mei 2017. “

**De verkopers verklaren hieromtrent dat op de Algemene Vergadering van 26 mei 2018 werd beslist:**

Algemene Delen: Agendapunt ME handelsgelijkvloers: het verkrijgen van het exclusief en onverdeeld genotsrecht van de tuin (cfr. Algemene Vergadering 2017)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
	1.000	0	0	

**Telling** 1000 van 1000      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 75 %      **Besluit** Aangenomen

Het handelsgelijkvloers werd verkocht.

De nieuwe mede-eigenaar heeft gevraagd volgend punt te behandelen :

Aan de handelsruimte paalt een tuin. Deze tuin is echter niet juridisch beschreven in de basisakte, noch afgebeeld op de plannen. De tuin behoort wel degelijk tot de handelsruimte, hij is ook enkel bereikbaar via de handelsruimte. De mede-eigenaar van het handelsgelijkvloers vraagt de Algemene Vergadering dan ook om te bevestigen dat het eeuwigdurig, exclusief en privaat gebruiksrecht van de aangrenzende tuin toe te wijzen aan het handelsgelijkvloers. De kosten voor onderhoud van deze tuin vallen ten laste van de eigenaar van het handelspand.

De Algemene Vergadering beslist volgens stemming om al dan niet het eeuwigdurig, exclusief en privaat gebruiksrecht van de tuin, grenzend aan het handelsgelijkvloers, toe te kennen aan de eigenaar van het handelsgelijkvloers (zie resultaat stemming hierboven).

De wijzigende basisakte hieromtrent werd op heden echter **nog niet verleden**.

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 verkoopvoorwaarden 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

\*

### BASISAKTE

De basisakte houdende het onroerend statuut van de residentie en het reglement van mede-eigendom werd verleden voor het ambt van geassocieerd notaris Henri Baeke, te Oostende, op 9 november 2010, overgeschreven op het alsdan tweede hypotheekkantoor te Brugge (thans hypotheekkantoor Oostende) op 6 december erna met referte 62-T-06/12/2010 - 18829.

### INSTELPRIJS EN BIEDINGEN

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 190.000,00)**.

**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 **woensdag 6 november 2024 om 15u00**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **donderdag 14 november 2024 om 15u00**, 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 18 november 2024 om 17u00**.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **van zaterdag 12 oktober 2024 tot en met woensdag 13 november 2024 (elke zaterdag van 10-12u en elke woensdag van 14-16u)**.

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.

Indien de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de verkochte privatieven deel uitmaken een globale verzekeringspolis is aangegaan overeenkomstig de bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde, zal de koper de pro rata premie verschuldigd zijn vanaf zijn ingenottreding en zal hij zich verder dienen te gedragen naar de voorschriften van de statuten en het reglement van interne orde in dit verband.

#### **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, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de constructies, de grond als de ondergrond, en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

#### **Grenzen - Oppervlakte**

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

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

### **Gemeenheden**

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

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

1. Volgens de opzoeking die de instrumenterende notaris op 4 juli 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 woonmaatschappijen, het Agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams Brabant (in het kort "Vlabinvest apb") en de gemeenten beschikken, elk binnen hun werkingsgebied, op de categorieën van percelen en gebouwen die gelegen zijn in zones bestemd voor wonen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit, overeenkomstig artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop voormelde zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt wordt.

De verkoper verklaart dat de woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeente waarin het goed gelegen is over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien het goed niet gelegen is in een zone bestemd voor wonen die door de gemeente afgebakend werd via een gemeenteraadsbesluit.

De verkoper verklaart dat er 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.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

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 nog niet uitgerust werd met de wettelijk vereiste rookmelder(s), in welk geval de koper hiervoor zelf het nodige zal moeten doen, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

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 Gemeente Bredene is nog niet opgenomen in de lijst van gemeenten die onder toepassing vallen van het decreet over Wonen In Eigen Streek.

#### **Woningkwaliteitsbewaking - Register van herstellvorderingen**

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 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 herstellvorderingen 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 herstellvorderingen, 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 herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geraadpleegd op 9 augustus 2024. Hieruit blijkt dat het register van herstellvorderingen 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 deze desgevallend vermeld in eigendomstitel en statuten van het gebouw.

**Erfdienstbaarheden en Bijzondere voorwaarden**

Tegenwoordige verkoop wordt gedaan en aanvaard onder de erfdienstbaarheden / bijzondere voorwaarden zoals deze vermeld staan in de statuten van het gebouw, zoals hierna verder vermeld.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer

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

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

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

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

#### **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.

#### **Bouwvoorschriften - vergunning**

Voor het oprichten van gebouwen en het vaststellen van de bouwlijn moet de koper zich richten naar de voorschriften van staat, provincie en gemeente.

De koper zal geen vergoeding kunnen eisen vanwege de verkoper wegens verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van bouwtoelating of vergunning, noch om welke reden ook.

De verkoper verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op het niet-bebouwde gedeelte van het verkochte goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te stellen.

De instrumenterende notaris verklaart dat voor het verkochte goed geen stedenbouwkundig attest werd aangevraagd waaruit blijkt dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zou kunnen worden verkregen.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor



bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het verkochte goed zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

### **Statuten**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deel uitmaakt van een geheel gesteld onder het bijzondere stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Oostende, onder het ondernemingsnummer 0831.854.083.

Deze verkoop wordt daarenboven toegestaan en aanvaard tegen de bedingen en voorwaarden van de hiervoor vermelde basisakte en het daaraan gehechte reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, waarvan de liefhebber-koper erkent een volledige kennis te hebben, door de lezing die hij ervan gedaan heeft en doordat hij hiervan een afschrift zal ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.

De koper zal in de plaats gesteld zijn voor alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien, onder meer deze die voortvloeien uit de door de algemene vergaderingen der mede-eigenaars regelmatig besliste wijzigingen, die in de boeken en processen-verbaal van deze vergaderingen bewaard worden. De koper zal ertoe gehouden zijn ze op te leggen aan al zijn opvolgers, huurders en rechtsopvolgers, uit welken hoofde ook.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, zullen de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe gegadigden een volledige kennis hebben van deze basisakte en de kohieren en dat zij in de plaats gesteld zijn voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

**De koper wordt in het bijzonder gewezen op volgende bepalingen die werden opgenomen in de voormelde statuten:**

***“De handelsruimte op het gelijkvloers is bestemd om handel te voeren maar mag ook worden gebruikt voor het houden van een kantoor of uitoefenen van een vrij beroep.***

***In de handelsruimte zijn exploitaties verboden die door geluid, geur en trilling hinderend zijn voor de omgeving, in het bijzonder de navolgende exploitaties:***

- ***Horecabedrijf met sluitingsuren na middernacht, nachtclub, discotheek, privéclub***
- ***Jeugdhuys, lunapark of erotheek;***
- ***Opslag van giftige en/of brandbare producten;***
- ***Risico-activiteit als bedoeld in de Vlarebolijst van risicohoudende exploitaties en/of activiteiten***

***Voorts wordt voor het gehele appartementsgebouw het verbod opgelegd dat een politieke partij of godsdienstige vereniging, of een politiek of godsdienstig geïnspireerde groepering haar zetel vestigt in het appartementsgebouw en/of vanuit het appartementsgebouw propaganda-activiteiten voert of de administratieve werking van een dergelijke partij of***

***groepering organiseert.”***

Volgens artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat is de basisakte samen met onderhavige akte uitvoerbaar mits de akten voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. De verkoper bevestigt dat voormelde basisakte geacht wordt één geheel te vormen met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden.

**Mede-eigendom - Syndicus**

De verkoper verklaart dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt als syndicus werd aangesteld de besloten vennootschap SYNDIC SOLUTIONS, te Bredene, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0561.822.119.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van alle documenten en inlichtingen gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, §1 te hebben kunnen inkijken, aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers.

Overeenkomstig artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris op 2 augustus 2024 de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van de erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen, overeenkomstig artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper erkent door de notaris op de hoogte te werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord op 13 augustus 2024. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van dit afschrift, evenals van de bijlagen, aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers, en ontslaan de instrumenterende notaris ervan om deze over te nemen in onderhavige akte.

Bovendien verklaart de koper alle documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek te hebben gekregen, aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in §2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarenboven wordt het volgende bepaald:

**1) De koper draagt:**

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

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

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

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

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien cumulatief voldaan is aan twee vereisten: enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen, anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen. De overdracht is bijgevolg voltrokken op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt.

2) De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3) Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4) De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

De koper erkent er bovendien van op de hoogte te zijn dat:

- overeenkomstig artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen; de omdeling van deze kosten tussen verkoper en koper zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode;

wat de privatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, zullen de verkoper en de koper een tegensprekelijke opname van de tellers doen en deze overmaken aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening; bij gebrek aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de verkoper en de koper;

wat de privatieve kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen zullen de verkoper en de koper rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten, zonder enige tussenkomst van de syndicus;

- overeenkomstig artikel 3.94, §5, 1° van het Burgerlijk Wetboek de verkoper met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

- overeenkomstig artikel 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als een bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch

ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

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

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

In zijn voormeld schrijven van 13 augustus 2024 heeft de syndicus bevestigd dat de uittredende mede-eigenaar **geen achterstallen** op de lasten heeft en geen enkele schuld meer heeft ten aanzien van de mede-eigendom.

De kosten verschuldigd aan de syndicus voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §1 tot §3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie worden wel door de instrumenterende notaris afgehouden en betaald aan de syndicus.

### 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 bij zijn weten **niet** opgenomen is in één van de vier vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerendergoeddecreet (inzake geïnventariseerd erfgoed), te weten: 1) de landschapsatlas, 2) de inventaris van archeologische zones, 3) de inventaris van bouwkundig erfgoed, en 4) 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 gemeente Bredene aangeschreven, waarop zij bij schrijven van 6 juli 2024 heeft geantwoord:

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 gemeente Bredene, 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](http://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.

### ③ 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 Gemeente Bredene 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, met uitzondering van deze hierna vermeld:

- *Stedenbouwkundige vergunning: Beschrijving: veranderingswerken aan de voorgevel*

*Referentie: 35002\_1966\_141*

*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/4114/B/1966/7169*

*Aard aanvraag: Niet gekend*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 30/11/1966*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Verval:*  
*Status: Niet onderzocht*  
*Motivering:*  
 - *Stedenbouwkundige vergunning*  
*Beschrijving: plaatsen van lichtreklame*  
*Referentie: 35002\_1966\_269*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/4114/B/1966/6989*  
*Aard aanvraag: Publiciteitsinrichtingen*  
*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 08/06/1966*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Verval:*  
*Status: Niet onderzocht*  
*Motivering:*  
 - *Stedenbouwkundige vergunning*  
*Beschrijving: veranderingswerken aan de voorgevel*  
*Referentie: 35002\_1966\_368*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/4114/B/1966/6838*  
*Aard aanvraag: Niet gekend*  
*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 02/02/1966*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Verval:*  
*Status: Niet onderzocht*  
*Motivering:*  
 - *Stedenbouwkundige vergunning*  
*Beschrijving: plaatsen van verlicht uithangbord*  
*Referentie: 35002\_1969\_337*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/6200/B/1969/208*  
*Aard aanvraag: Niet gekend*  
*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 03/04/1969*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Verval:*  
*Status: Niet onderzocht*  
*Motivering:*  
 - *Stedenbouwkundige vergunning*  
*Beschrijving: verbouwen van de voorgevel (wijziging raam gelijkvloers)*  
*Referentie: 35002\_1990\_225*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/4114/B/1990/297*  
*Aard aanvraag: Niet gekend*  
*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 16/10/1990*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Verval:*  
*Status: Niet onderzocht*

*Motivering:*

- *Stedenbouwkundige vergunning*

*Beschrijving: verbouwen van de keuken + 3 slaapkamers tot 2 studio's (binnenverbouwing)*

*Referentie: 35002\_2000\_210*

*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/10936/B/2000/683*

*Aard aanvraag: Niet gekend*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 21/11/2000*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Verval:*

*Status: Niet onderzocht*

*Motivering:*

- *Stedenbouwkundige vergunning*

***Beschrijving: bouwen van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers, na afbraak van het bestaande pand***

*Referentie: 35002\_2008\_2*

*Gemeentelijk dossiernummer: 35002/6200/B/2008/2*

*Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 05/05/2008*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Verval:*

*Status: Niet onderzocht*

*Motivering:*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het goedgekeurde plannenregister van de gemeente Bredene is:

- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

*Referentie: RUP\_02000\_212\_00146\_00002*

*Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende*

*Bestemmingen: Deelgebied 1 - Afbakeningslijn*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 15/05/2009*

- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

*Referentie: RUP\_30000\_213\_00132\_00001*

*Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende*

*Bestemmingen: Overdruk solitaire vakantiewoningen (indien gebiedscategorie landbouw)*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 05/06/2015*

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

*Referentie: RUP\_35002\_214\_00008\_00001*

*Beschrijving: Duinen - Astridlaan*

*Bestemmingen: art 3 Zone voor gesloten bebouwing*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 22/02/2016*

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.*

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Bredene op 6 juli 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 verkocht 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 9 juli 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### **3 OPMERKINGEN**

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

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

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

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

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 gebruiksbeperkingen 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 is niet van toepassing op onderhavige verkoop, aangezien de verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed niet meer dan 20 m<sup>2</sup> aan toegankelijke constructies bevinden met bouwjaar 2000 of ouder, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringenlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) van 23 december 2011.

### **6 Integraal Waterbeleid - Waterparagraaf**

Blijkens opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) de dato 4 juli 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:

- gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied (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 (gebouwenscore): 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 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. Hij verklaart dat het **beperkt postinterventiedossier** ter inzage is van de liefhebber-koper en deze dit zal ontvangen, uiterlijk bij de ondertekening van het pv van toewijzing.

**7 Elektrische installaties**

Uit proces-verbaal opgemaakt door ACA vzw, te Roeselare, op 28 augustus 2024, blijkt dat de elektrische installatie **niet voldoet**.

Het proces-verbaal van elektrische keuring ligt ter inzage op het notariskantoor.

**8 Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart te weten dat, overeenkomstig het Ministerieel besluit van 5 december 2019 van de Vlaamse Regering, de eigenaar die een klein niet-residentieel gebouw wil verkopen sinds 1 januari 2020 over een EnergiePrestatieCertificaat kleine niet-residentiële gebouwen (EPC KNR) moet beschikken. Dit EPC KNR dient opgemaakt te worden door een erkende energiedeskundige type A.

De koper bevestigt dat het EPC KNR een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige verkoop te sluiten. Partijen bevestigen wederzijds dat de eventuele niet-mededeling van het EPC KNR op datum van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst de geldigheid van onderhavige verkoop op geen enkele wijze beïnvloedt. 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 KNR.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed een gebouweenheid met niet-residentiële en niet-industriële bestemming is met een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan vijfhonderd vierkante meter (500 m<sup>2</sup>).

Het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen het gebouw waarvan de verkochte gebouweenheid deel uitmaakt, heeft een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan duizend vierkante meter (1.000 m<sup>2</sup>).

Voor het verkochte onroerend goed is bijgevolg een EPC KNR vereist.

Een geldig EPC KNR werd opgemaakt met betrekking tot de kleine niet-residentiële gebouweenheid, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer DE LILLE Hans met erkenningscode EP18500 op datum van **23 augustus 2024** met vermelding van het certificaatnummer 20240823-0003349369-KRN-1, melding makend van **energielabel A**.

Dit EPC ligt ter inzage op het notariskantoor.

De koper wordt ingelicht over de renovatieverplichting die sinds 1 januari 2022 bestaat voor niet-residentiële gebouwen (artikel 9.3.1 van het Energiebesluit), waarbij de koper de verplichting heeft om binnen de 5 jaar na aankoop het goed energetisch te renoveren (onder meer inzake dakisolatie, beglazing en warmteopwekkers) zodat een energielabel C (of beter) wordt behaald voor het goed. Meer informatie hierover is te vinden via de website: <https://www.energiesparen.be/bouwen-en-verbouwen/niet-residenti%C3%ABle-gebouwen/renovatieverplichting-voor-niet-residenti%C3%ABle-gebouwen/voor-welke-gebouwen-geldt-de-renovatieverplichting>

#### **Gemene delen**

Er werd een EnergiePrestatieCertificaat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, opgemaakt door energiedeskundige de heer DENDOOVEN Herald met erkenningscode EP17860 op datum van 3 september 2022 met vermelding van het certificaatnummer 20220903-0002379716-GD-1.

Dit EPC voor de gemene delen ligt ter inzage op het notariskantoor.

### **B. DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE ONLINE VERKOPEN**

#### **Toepassingsgebied**

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

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

#### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### **Biedsystemen**

#### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### **Gevolgen van een bod**

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder 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 bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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<sup>de</sup> 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

**Kosten (Vlaams Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met

driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten

belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 verkoopsvoorwaarden.

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat

om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het

verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

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

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

<b>C. DE DEFINITIES</b>
-------------------------

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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
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](http://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 en voor zover dit toegelaten is:

- \*
- 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 hypotheek 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 **geen 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 bouwovertreding 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](http://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](http://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/myminfweb/> 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](http://www.izimi.be) kunnen terugvinden in hun persoonlijke digitale kluis.

De verkopers verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 12 augustus 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, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals voorschreven, samen met mij, notaris, getekend.**

**VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT**



Voor akte met repertoriumnummer 20241350, verleden op 9 september 2024

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zevenendertig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Brugge op 11 september 2024  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 24124  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger