

PROCES-VERBAAL VAN VERKOOPSVOORWAARDEN

Vandaag, op **NEGEN APRIL**,

In het jaar **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**,

Ga ik, meester **Andy VANDEWIELE**, notaris met standplaats te Brugge (4^{de} kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

(...)

Hierna de "**verkoper**" genoemd, zelfs als er meerdere zijn.

Hierna ook de "**verschijner(s)**" of "**partij(en)**" genoemd.

Die mij, notaris, verzoeken authenticiteit te verlenen aan hun volgende overeenkomst:

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

I. LASTEN EN VOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notaris Andy Vandewiele

Langerei 2, 8000 Brugge

Telefoonnummer: 050/33.53.07

E-mailadres: andy.vandewiele@belnot.be

Website: <https://notarisvandewiele.be/>

E-mailadres (dossierbeheerder): floris@notarisvandewiele.be

Artikel 1. Beschrijving van het goed

STAD BRUGGE (vierde afdeling)

In een appartementsgebouw op en met grond, gelegen in de **stad Brugge**, **Hoefijzerlaan 41/51**, volgens laatste basisakte en vroegere titel ten kadaster bekend onder de sectie D nummers 983 N, 983 M, 967 D 4, 967 F 4, en 984 B 2, volgens laatste titel volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend onder de sectie D nummer 967 H 4, en volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend onder de sectie D nummer **0967H4P0001**, met een totale oppervlakte volgens laatste basisakte, laatste titel, en volgens recent kadastraal uittreksel van zeventien are zeventenvijftig centiare (17a 57ca).

LOT EEN VAN DE OPENBARE VERKOOP

De **winkelruimte** nummer **E-F/0**, gelegen op het gelijkvloers, gelegen in de **stad Brugge**, **Hoefijzerlaan 49**, bevattende:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf;

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderddrieënzestig/tienduizendsten (663/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De winkelruimte volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend onder de sectie D nummer **0967H4P0050** als 'HA.GV/E-F/0'.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 3.423 euro.<

LOT TWEE VAN DE OPENBARE VERKOOP

De **parkeerplaats** nummer **P10/0**, gelegen op het gelijkvloers, gelegen in de **stad Brugge**, **Hoefijzerlaan 41/51**, bevattende:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zelf;

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/ tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De parkeerplaats volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend onder de sectie D nummer **0967H4P0106** als 'P.GV/P10/0'.



Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 62 euro.

LOT DRIE VAN DE OPENBARE VERKOOP

De **parkeerplaats** nummer **P11/0**, gelegen op het gelijkvloers, gelegen in de **stad Brugge, Hoefijzerlaan 41/51**, bevattende:

a/ in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zelf;

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/ tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De parkeerplaats volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster bekend onder de sectie **D** nummer **0967H4P0107** als 'P.GV/P11/0'.

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 62 euro.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Deze goederen alsook het appartementsgebouw waarvan ze deel uitmaken staan beschreven in de statutenakte verleden voor notaris Francis Willems destijds te Brugge op 12 maart 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 61-T-25/03/2003-03752, en de eraan gehechte plannen, waarvan partijen uitdrukkelijk erkennen volledige kennis te hebben door voorafgaande mededeling.

Lot 1, 2 en 3, hierna ook samen genoemd de "**massa**".

Hierna ook genoemd de "**goederen**" of het "**goed**".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

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.

Artikel 2. Instelprijs - Geen Instelpremie

De instelprijs bedraagt:

- Voor lot 1: **VIERHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND euro (435.000 EUR)** ;
- Voor lot 2: **ZESENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD euro (26.500 EUR)**;
- Voor lot 3: **ZESENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD euro (26.500 EUR)**;
- Voor de massa: **VIERHONDERACHTENTACHTIGDUIZEND euro (488.000 EUR)**.

Er wordt **geen premie toegekend aan de eerste bidder** die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, dit in afwijking van artikel 15 van de algemene voorwaarden.

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De partijen worden erover ingelicht dat voor deze verkoop **geen mogelijkheid voor de koper bestaat om een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering op te nemen.**

Artikel 3. Minimumbod

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

Artikel 4. Kosten van deze verkoop

Het forfaitair kostenpercentage, waarvan sprake in artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing.

Artikel 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

1. DE LOTEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen op de individuele loten is **25 mei 2026 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen op de individuele loten is **2 juni 2026 om 15 uur**.



2. DE MASSA

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen op de massa is **26 mei 2026 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen op de massa is **3 juni 2026 om 15 uur**.

3. ALGEMEEN

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen 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.

Commandverklaring door de medeveiler is toegelaten, dit in afwijking van artikel 19 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 6. 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 **5 juni 2026 om 10 uur** (tenzij onmogelijk door overmacht, desgevallend zal dan een andere datum worden bepaald).

Artikel 7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers met afspraak kunnen bezocht worden **na telefonisch vastleggen van een afspraak** op het nummer 0478/20.18.23.

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

Artikel 8. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9. Genot - Gebruik

Beschreven goed is vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het beschreven 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 beschreven 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.

Artikel 10. Voorkooprecht - voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat hij geen conventioneel voorkeur- of voorkooprecht heeft verleend aan een derde.

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst met betrekking tot publiciteitsborden waarvoor een voorkoop- of voorkeurrecht geldt.

Na ondervraging van de verkoper en een opzoeking op het e-voorkooploket op vandaag, bevestigt ondergetekende notaris dat er naar aanleiding van deze verkoop geen recht van wederinkoop geldt, noch enig administratief of conventioneel voorkooprecht moet worden aangeboden.

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.

De kennisgeving van de online openbare verkoop zal minstens dertig dagen voor de aanvang van de biedingen gebeuren via het e-voorkooploket. In deze kennisgeving zal



de dag van aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen worden meegedeeld. Na het beëindigen van de elektronische biedingen en vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs, zal de notaris het voorkooprecht aanbieden via het e-voorkooploket. Wordt het voorkooprecht aangeboden, dan beschikt de begunstigde slechts over één werkdag om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen. Indien binnen de termijn van één dag geen uitoefening van het voorkooprecht werd doorgegeven, dan moet het voor-kooprecht als niet uitgeoefend worden beschouwd.

Artikel 11. Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Artikel 12. 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.

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erf dienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn, met inbegrip van deze opgenomen in de hoger aangehaalde statutenakte en in de eventuele aanvullende akten.

De eigenaar is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erf dienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erf dienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erf dienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erf dienstbaarheden, met uitzondering van diegene eventueel opgenomen in de statutenakte.

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

Artikel 15. 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.

Artikel 16. Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.



De verkrijger 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 ge-eist vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Artikel 17. Mede-eigendom

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Francis Willems destijds te Brugge op 12 maart 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 61-T-25/03/2003-03752, en de eraan gehechte plannen, waarvan partijen uitdrukkelijk erkennen volledige kennis te hebben door voorafgaande mededeling.

Artikel 18. 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.

Artikel 19. Zakelijke zekerheden op roerende goederen

De instrumenterende notaris licht partijen in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte 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 of door bestemming.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormelde goederen is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

Artikel 20. Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven. Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het bij deze verkochte goed, is de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten. De koper zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag.

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

De koper zal vanaf het moment dat de toewijzing definitief wordt, zelf moeten instaan voor het afsluiten van een verzekering van beschreven goed, en is ervan op de hoogte dat de eigenaar zijn eventueel bestaande verzekering opzegt.

Artikel 21. 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.

Artikel 22. Belastingen



Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten, van welke aard ook, met betrekking tot beschreven goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

II. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De notaris informeert de verkoper en koper dat zijn tussenkomst beperkt is tot de informatie waar hij toegang toe heeft en de bronnen waarover hij beschikt.

A. VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT - WEDERINKOOP - OPTIERECHT - WIES

1. ALGEMEEN

De verkoper verklaart dat op het verkochte goed geen enkel verbod van vervreemden; enig conventioneel of wettelijk voorkooprecht; conventioneel, decretaal of wettelijk voorkeurrecht; of conventioneel, decretaal of wettelijk recht van wederinkoop; verkoopbelofte/optierecht; of soortgelijk recht rust, hetgeen eveneens blijkt uit het hypothecair getuigschrift.

2. DECRETALE VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone waarop een decretaal voorkooprecht van toepassing is, en dit ingevolge opzoeking in het e-voorkooploket op heden.

3. WONEN IN EIGEN STREEK

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen WIES-grond of -woning is in de zin van het decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, aangezien er geen omgevingsvergunning werd uitgereikt op basis waarvan deze de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt.

B. APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

1. ANTWOORD VAN DE SYNDICUS

Bij schrijven van 2 maart 2026 heeft ondergetekende notaris de syndicus van bovenvermelde residentie, te weten het kantoor Van Wynsberghe, gevestigd te 8000 Brugge, Blankenbergsesteenweg 55, van deze verkoop op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zelfde syndicus heeft bij brief van 2 maart 2025 geantwoord. De partijen erkennen kopie van dit schrijven te hebben ontvangen en ontslaan de optredende notaris van het alhier opnemen van de inhoud ervan.

2. VERDELING VAN DE LASTEN EN KOSTEN - OVERDRACHT VAN HET RESERVEKAPITAAL

1. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94§2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

- 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;
- een staat van 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.
- een staat van 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.



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

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten:

- Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen.
- Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

2. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 5, van het Burgerlijk Wetboek, 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 heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;
- 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 hun aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke zij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

De partijen verklaren dat de koper heden het gebruik en genot verkrijgt van het bij deze overgedragen goed.

3. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5 2° van het Burgerlijk Wetboek het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als 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. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij koper aanrekent.

4. De verkoper heeft geen weet van enige kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor de overdracht, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

5. Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. De verkoper verklaart zeer goed te weten dat zij 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 van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

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

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

3. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Onderhavige verkoop is bovendien toegestaan en aanvaard onder de bijzondere lasten en voorwaarden van de bovenvermelde statutenakte met aangehechte plannen.

Deze statutenakte behelst:

1. Het reglement van mede-eigendom dat het volgende vaststelt:

- a) het statuut van het onroerend goed (zakelijk statuut) dat het volgende regelt: al wat betreft de verdeling van de eigendom, de oprichting, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.



Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten op het geheel of een gedeelte van de mede-eigendom. Zij zijn bijgevolg onveranderlijk behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars. Dergelijke verandering is slechts tegenstelbaar aan derden na overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, behoudens wat in de akte bepaald is over de stemmingen met een gekwalificeerde meerderheid;

- b) het reglement van interne orde dat het genot van de eigendom regelt en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan bijgevolg gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft.

2. De beschrijving van het complex.
3. De aangehechte plannen.
4. Het reglement van interne orde

De koper erkent door het uitbrengen van zijn bod volledige kennis te hebben door voorafgaandelijke mededeling van voormelde statutenakte en de eraan gehechte plannen en meer in het bijzonder van het reglement van mede-eigendom, dat als gemeenschappelijke wet zal gelden voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars. De koper aanvaardt door het uitbrengen van zijn bod het reglement als een essentiële voorwaarde van de huidige verkoop.

Deze statuten vormen samen met onderhavige akte één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit voormelde statutenakte, en hij verplicht zich tot de stipte uitvoering en naleving ervan en zij zal op zijn beurt deze lasten en voorwaarden opleggen aan zijn rechtverkrijgenden en erfgenamen ten gelijk welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Alle akten van gebruiks-, genots- of eigendomsoverdracht zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de statutenakte en van de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van voormelde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten.

C. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

1. INFORMATIE OVER DE STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND

De verkoper verklaart ingelicht te zijn dat hij de koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De koper wordt gewezen op waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen rond:

- de toestand van het goed;
- de bestemming en de huidige functie van het goed;
- de bepalingen van de afgeleverde vergunningen;
- of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is.

De koper moet alle voorschriften naleven die staan in volgende eventuele vergunningen: de bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, de [omgevingsvergunning](#) voor stedenbouwkundige handelingen.

De koper wordt ingelicht dat de mogelijkheid bestaat om persoonlijk voorafgaandelijke aan het uitbrengen van zijn bod alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen enzovoort) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw/omgeving van de gemeente.

Partijen worden erop gewezen dat het feit dat er voor het verkochte goed een vergunning is verleend, niet impliceert dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel



de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig zijn uitgevoerd. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf/stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet de afwezigheid daarvan.

Tenslotte verwijst de notaris verkoper en koper naar artikel 4.2.1. VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De instrumenterende notaris verklaarde bovendien dat ingevolge de vergunningsplicht geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, op een onroerend goed mag worden opgericht alvorens de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. Partijen verklaren dat zij ingelicht zijn dat in sommige situaties de vergunningsplicht wordt vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling.

2. HET STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

De gemeente heeft een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. In uitvoering van artikel 5.2.1. VCRO vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, op basis van het door de gemeente afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 3 februari 2026 en de verklaringen van de verkoper, wat volgt:

- 1° voor het onroerend goed is geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, uitgezonderd de volgende:
 - op 19 april 2002, aard Nieuw meergezinswoning, voor "bouwen van een woonproject aan de Hoefijzerlaan Schouwvegersstraat" (referentie: 31005_2007_18603, Gemeentelijk dossiernummer: B/2001/2751);
- 2° het onroerend goed heeft als meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister:
 - volgens het Origineel Gewestplan: 'Brugge-Oostkust' de dato 7 april 1977, met als bestemming: "**woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde**";
 - volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' de dato 4 februari 2011, met als bestemming: "**afbakingslijn regionaalstedelijk gebied**";
 - volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan: 'Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende' de dato 22 juli 2015, met als bestemming: "**overdruk solitaire vakantiewoningen**";
 - volgen het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: 'Stadslandschap' de dato 12 september 2017, met als bestemming: "Zie grafisch plan 1 'Erfgoedwaardering' en grafisch plan 2 'Stedelijk profiel' op link DS1";
- 3° het onroerend goed maakt, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als sanctie voor een inbreuk op de stedenbouwkundige regels), noch is een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
- 4° op het onroerend goed rust geen voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.1 VCRO om een ruimtelijk uitvoeringsplan te verwezenlijken, noch een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten om een voorkeursbesluit of projectbesluit te verwezenlijken;
- 5° voor het onroerend goed is geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing;
- 6° (...)
- 7° het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor complexe projecten;
- 8° het onroerend goed niet gelegen is in een gebied aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.



De koper verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel (en eventuele stedenbouwkundige inlichtingen) heeft ontvangen en ervan kennis heeft genomen. De koper wordt aangeraden om de inhoud van het stedenbouwkundige uittreksel integraal door te nemen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

3. VERDELING: VERKAVELINGSPLICHT - SPLITSINGSFORMALITEIT

De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn in dezelfde eigendomsverhouding van aangrenzende percelen die een ruimtelijk geheel vormen met voorschreven goed.

4. ROOIWIJZIGING EN ONTEIGENING – RUILVERKAVELING - PLANBATENHEFFING

De verkoper verklaart bij zijn weten dat er voor het onroerend goed:

- geen maatregel om het goed te onteigenen bestaat of dreigt te komen;
- geen rooiwlijplan of lijnrichting bestaat of gecreëerd wordt;
- geen ondergrondse of bovengrondse inneming voor een overheid of een derde bestaat of dreigt te komen;
- niet het voorwerp uitmaakt van enige ruilverkavelingsbericht;
- geen planbatenheffing van toepassing is.

Het goed ligt langs een gewestweg. Bij bericht van 24 februari 2026 liet het agentschap wegen en verkeer het volgende weten: *“Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid. Op dit moment zijn er geen werken gepland waarvoor grondverwingen noodzakelijk zijn. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst, in het kader van toekomstige projecten, grondverwingen alsnog nodig kunnen zijn.

Er is voor dit deel van de gewestweg geen wettelijke rooi- en bouwlijn beschikbaar. Dit neemt niet weg dat het Agentschap Wegen en Verkeer in het licht van de verkeersveiligheid en de vereisten van de weginrichting kan vragen om een bepaalde afstand tot de gewestweg te respecteren, in het kader van vergunningsplichtige werken op het perceel.”

Voor het geval het goed onderworpen is of zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooiwijzigingen (betreffende voor- of achterbouw), urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten conformeren aan alle voorschriften, wetten en besluiten van de bevoegde overheden. De koper zal geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper voor verlies of onbruikbaarheid van de grond, weigering van een bouwtoelating, of enige andere reden dienaangaande, noch diens tussenkomst of waarborg kunnen invoeren.

5. INBREUKEN OP DE REGELS ROND RUIMTELIJKE ORDENING

De verkoper garandeert de koper dat:

- de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed **beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.**
- alle nodige vergunningen en/of toestemmingen te hebben verkregen voor de functiewijzigingen en/of wijziging van het aantal woonaangelegenheden, die hij zou hebben doorgevoerd betreffende het goed;

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het voormelde goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- het verkochte goed momenteel gebruikt wordt met de functie van Winkelruimte (**Detailhandel**) en twee parkings, zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat;
- hij geen andere info heeft dan de info die in zijn eigen eigendomsakte staat.



De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

D. BODEMTOESTAND

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed een risicogrund is of was, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond, in de privaatieve en/of in de gemeenschappelijke gedeelten, risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Voor een uitgebreidere omschrijving wordt verwezen naar het stedenbouwkundig uittreksel waar onder andere volgende milieuvergunningen/meldingen zijn opgenomen:

Volgens het vergunningenregister zijn de volgende milieuvergunningen en aktenames gekend:

- 28 juni 1957: Milieuvergunning voor de exploitatie van een ingegraven mazouttank van 5.000 liter, later uitgebreid met een lift (3 pk) (Dossier 52/1957 en 132/1962);
- 9 juni 1959: Milieuvergunning voor de exploitatie van een mazouttank (6.000 liter), een personenlift (3 pk) en drie andere kleine toestellen aangedreven door EM (Dossier ARAB/1959/28);
- 12 april 1968: Milieuvergunning voor de exploitatie van een personen- en goederenlift (8 pk) en een bovengrondse stookolietapel (5.500 liter) in de kelder (Dossier ARAB/1968/38);
- 22 juni 1979: Milieuvergunning voor de exploitatie van een ingegraven stookolietank van 15.500 liter (uitbreiding) (Dossier ARAB/1979/73);
- 27 januari 1984: Milieuvergunning voor de verdere exploitatie van een ingegraven stookolietank (15.500 liter), een stookolietank (6.100 liter) in een lokaal en een bovengrondse stookolietank (6.000 liter) in een lokaal (Dossier 102/1983);
- 28 augustus 1987: Milieuvergunning voor de verdere exploitatie van een ingegraven stookolietank (5.000 liter) (Dossier ARAB/1987/146);
- 8 oktober 1999: Aktename voor het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolen (Dossier 31005/4848/1/E/1);
- 22 februari 2002: Aktename voor handelsruimtes met het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (Dossier 31005/5494/1/E/1).

In het uittreksel worden ook volgende risicolocaties vermeld, zoals geregistreerd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM):

- Gevaarlijke stoffen (Rubriek 17.3.6.a.2):
 - o Omschrijving: Opslag of gebruik van gevaarlijke stoffen (Categorie A).
 - o Periode: Van 1 januari 1950 tot 31 december 2002.
 - o Status: Deze activiteit staat gemarkeerd als onvergund.
- Schadelijke stoffen (Rubriek 17.3.6.2°a):
 - o Omschrijving: Opslag van schadelijke stoffen van 20 ton tot 100 ton, volledig gelegen in industriegebied (Categorie A).
 - o Periode: Van 22 juni 1979 tot 27 januari 2009.
 - o Status: Deze activiteit is vergund zonder OMV-nummer

Het onroerend goed maakt een privaatieve kavel uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 30 van het Bodemdecreet luidt als volgt:

"In afwijking van artikel 29 en 102 moet voor de overdracht van een privaatief deel van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom



vermeld in artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek of dat valt onder de toepassing van artikel 3.78 tot en met 3.83 van het Burgerlijk Wetboek, alleen in de volgende gevallen een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd:

1° in dat privatieve deel is of was een risico-inrichting gevestigd;

2° in de gemeenschappelijke delen is of was een risico-inrichting gevestigd, die uitsluitend bestemd is of was voor dat privatieve deel.

Het oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd op initiatief en op kosten van de overdrager of desgevallend de gemandateerde.”

De verkoper verklaart dat in de overgedragen privatieve delen, voorwerp van onderhavige verkoop, bij zijn weten geen risico-inrichting is of was gevestigd of een activiteit werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, en dat er in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting is of was die uitsluitend bestemd was voor zelfde privatieve delen.

Bijgevolg moet voor de overdracht van deze privatieve delen geen oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was een risico-inrichting gevestigd op de grond. Zodoende diende een eenmalig oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars vóór 31 december 2014. Dit eenmalige oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd.

2. De verkoper verklaart dat de koper voor het uitbrengen van het bod, en derhalve het sluiten van de verkoop, op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 28 januari 2026 met referentnummer 20260060134 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

De inhoud daarvan luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicoground

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 17.08.2007, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 23.04.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek NV Helbig, Hoefijzerlaan 43-51 te 8000 Brugge - Eb0101/050

Eb0104/014

AUTEUR: Envirotox NV

DATUM: 30.05.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek



TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek-Federale Immobiliënvennootschap van het Bouwbedrijf NV
 Betreft Voormalig Terrein NV Helbig-Hoefijzerlaan 43-51 te 8000 Brugge - Ebo303/046 + Aanvullingen Dd.
 25.09.2003, 29.09.2003 en 30.09.2003.

AUTEUR: Envirotax NV

DATUM: 27.06.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Federale Immobiliënvennootschap van het Bouwbedrijf NV - Betreft

Voormalig Terrein NV Helbig, Hoefijzerlaan 43-51 te 8000 Brugge (Eb0506/012)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 17.08.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Federale Immobiliënvennootschap van het Bouwbedrijf NV - Betreft

Voormalig Terrein NV Helbig, Hoefijzerlaan 43-51 te 8000 Brugge (Eb0707/032) - Beperkte Rapportage in

het Kader van Strategie 5f

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3.OPMERKINGEN:

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in het hogervermelde bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed zelf geen kennis te hebben van (andere) bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. De koper wordt erop gewezen:
 - dat de afwezigheid van informatie op het bodemattest, niet de afwezigheid van bodemverontreiniging garandeert;
 - dat de regelgeving van het grondverzet (hoofdstuk XIII decreet) onverminderd van toepassing blijven.
5. Bij nazicht van de PFAS-kaart Vlaanderen blijkt dat het goed niet gelegen is binnen een zone waar no regret-maatregelen gelden.

E. WATER: OVERSTROMINGSRAPPORT - RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

Op basis van het overstromingsrapport van 8 februari 2026, beschikbaar via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart de notaris:

1. met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen, dat het onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2. met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het onroerend goed:
 - gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (klein gedeelte langs de straatzijde);
 - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
 - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;



- niet gelegen is in een signaalgebied.
 - 3. dat de grond van het onroerend goed een P(erceel)-score volgens het overstromingsrapport heeft van:
 - D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.
 - 4. dat de aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) op het onroerend goed een G(ebouw)-score volgens het overstromingsrapport hebben van:
 - D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.
- De verkoper verklaart dat voor het onroerend goed geen geldig overstromingsattest is opgemaakt.

F. NATUUR - BOS - DUINEN

1. NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, en blijkens het stedenbouwkundig uittreksel, voorschreven onroerend goed:

- geen deel uitmaakt van een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- geen deel uitmaakt van een Grote Eenheid Natuur (GEN);
- geen deel uitmaakt van een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- niet gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan werd opgemaakt voor het geheel of een deel ervan.
- niet erkend is als een natuurreservaat en/of zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- niet gelegen is een gebied dat behoort tot het Natura 2000 netwerk, waaronder de speciale beschermingszones van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

2. BOSDECREET

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

3. DUINENDECREET

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet gelegen is binnen een, volgens het duinendecreet vastgelegd:

- beschermd duingebied (sinds 17 september 1993);
- voor het duingebied belangrijk landbouwgebied (sinds 30 november 1994).

G. KWALITEITSBEWAKING

1. INVENTARISATIE

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed, wat ook blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

- niet werd opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen (zowel op basis van artikel 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen, als artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet);
- niet werd opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;
- niet werd opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- niet werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende



maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- niet werd opgenomen in het gemeentelijk [register van onbebouwde percelen](#) vermeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van plannen van de overheid om het onroerend goed op te nemen in één of meerdere van de hiervoor vermelde inventarissen en/of registers.

2. OPEISINGSRECHT VAN VERLATEN GEBOUWEN

De verkoper verklaart ook dat hem geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het onroerend goed zou kunnen vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134 bis van de Nieuwe Gemeentewet.

3. HERSTELVORDERINGEN

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

4. RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart geen weet te hebben van het feit dat het verkochte goed gedurende de voorbije twintig jaar een sociale koopwoning is geweest waarvoor een recht van wederinkoop overeenkomstig artikel 5.92 3^{de} lid Vlaamse Codex Wonen zou gelden.

5. SOCIAAL BEHEERSRECHT

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed:

- niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, OCMW en sociale woonorganisaties in het kader van artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen.
- geen renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd door één van deze instellingen met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen.

H. ERFGOED: BESCHERMINGSMAATREGELEN - INVENTARISATIE

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, blijkens het stedenbouwkundig uittreksel, en uit het perceelrapport onroerend erfgoed van het Agentschap Onroerend Erfgoed de dato 8 februari 2026, voorschreven onroerend goed:

- noch voorlopig noch definitief beschermd is als (archeologisch) monument en niet gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht / beschermde archeologische site of archeologische zone noch gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd (cultuurhistorisch) landschap. Hij verklaart daarover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.
- niet is opgenomen in één van volgende vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11. van het Onroerenderfgoeddecreet, met name: de landschapsatlas, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed.
- deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris, met name in de **inventaris archeologische zones** als 'Historische stadskern van Brugge' (ID: [11880](#)), vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016. (ID: 5878).

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van de opname in de vastgestelde inventaris die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, en de website van het agentschap: <https://www.onroerenderfgoed.be/eigenaars-beheerders>



- deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in een UNESCO werelderfgoed kernzone als 'Historische stadskern van Brugge' (ID: [15044](#)).
- deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in een UNESCO werelderfgoed bufferzone als 'Historische stadskern van Brugge: buffer' (ID: [15045](#)).

H. ONDERGRONDSE LEIDINGEN – KABEL- EN LEIDINGINFORMATIEPLATFORM (KLIP)

De aandacht van de verkoper en de koper wordt gevestigd op het feit dat iedere persoon die op het grondgebied van het Vlaamse gewest grondwerken zal uitvoeren, verplicht is om ten vroegste 40 werkdagen op voorhand en uiterlijk 20 werkdagen voor de aanvang van de grondwerken via het KLIP (<http://www.vlaanderen.be/klip>) een planaanvraag in te dienen. Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen. Deze verplichting geldt niet in geval van overmacht, noch op manueel uitgevoerde grondwerken. Evenmin geldt ze voor grondwerken op grond in eigendom of in beheer van de uitvoerder, mits deze weet dat aan de aanwezigheid en ligging van kabels en leidingen sinds de laatste planaanvraag niets is veranderd.

I. POSTINTERVENTIEDOSSIER (PID)

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden, te vervolledigen, en aan te vullen overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het gebouw waarin de privatieve kavel zich bevindt werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De verkoper verklaart dit postinterventiedossier aanwezig is. Omdat dit dossier werd overgedragen door de coördinator vóór 30 april 2006, werd dit dossier destijds niet onderverdeeld in een gedeelte voor de gemeenschappelijke delen en een gedeelte voor de privatieve delen, zoals conform artikel 36bis van het KB van 25 januari 2001 verplicht is voor dossier die na 30 april 2006 worden afgeleverd.

Het integrale dossier voor zowel de privatieve kavels als de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus, zoals ook gemeld in de titel van verkoper, bij wie de koper op elk ogenblik inzage kan nemen en desgewenst op eigen kosten een kopie kan verkrijgen.

De verkoper verklaart dat er sinds de overdracht van het voormelde dossier aan de syndicus aan de privatieve kavel geen (verdere) werken werden uitgevoerd waarvoor een (aanvullend) postinterventiedossier moet worden opgesteld.

De koper verklaart door het uitbrengen van zijn bod van de voormelde situatie op de hoogte te zijn en zich hiermee te vergenoegen. De koper wordt ingelicht dat hij op zijn kosten dient in te staan voor de bijwerking of aanvulling van het dossier indien hij in de toekomst aan de privatieve kavel werken zou uitvoeren waarvoor de opmaak of aanvulling van een postinterventiedossier vereist is

J. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De verkoper en de koper worden ingelicht dat de koper zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger 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 de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper verklaart geen beroep te hebben gedaan op de tienjarige aansprakelijkheid.

K. ASBESTINVENTARISATIE

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.



Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, namelijk 2004.

De overdracht van een asbestinventarisatietest is daarom niet vereist.

Er wordt opgemerkt dat het bouwjaar vermeld op de kadastrale legger geen garantie geeft over het correcte bouwjaar.

L. ENERGIEPRESTATIE

VOOR LOTEN TWEE EN DRIE VAN DE OPENBARE VERKOOP

De verkoper verklaart dat het onroerend goed op heden geen residentiële of niet-residentiële hoofdbestemming heeft, zoals begrepen in artikel 1.1.1, §2, 47° /2/1 Energiebesluit.

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de gevolgen indien deze verklaring foutief zou zijn, en dat hij zich voor deze verklaring kunnen laten bijstaan door een energiedeskundige.

VOOR LOT EEN VAN DE OPENBARE VERKOOP

1. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VAN HET VERKOCHE PRIVATIEF

De verkoper verklaart dat het onroerend goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft;
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- geen deel uitmaakt van een tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- geen industriële hoofdbestemming heeft;
- geen werkplaats is;
- geen landbouwgebouw is;
- geen elektriciteitscabine is;

De verkoper verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft, en een het maakt geen deel uit van een groot niet-residentieel geheel. Het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen hetzelfde gebouw heeft een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan 1000m² en bevat geen niet-residentiële gebouweenheid die groter is dan 500 m².

Een geldig energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouweenheid werd opgemaakt met betrekking tot het klein niet-residentiële gebouweenheid, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Karel William Pintelon (EP12837), daterend van 2 juli 2020 met vermelding van certificaatnummer 20200702-0002289630-KNR-1, met label **B**.

Het origineel exemplaar van dit EPC wordt bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs door de verkoper aan de koper overhandigd.

2. PERMANENTE EPC-BEZITPLICHT EN MINIMALE LABELPLICHT

De notaris wijst de partijen op de op vandaag geldende wetgeving inzake de invoering van de permanente bezitplicht van een energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid/gebouw en de bijbehorende minimale labelvereisten:

1. Bezitplicht EPC: Een grote niet-residentiële eenheid/gebouw moet reeds ononderbroken beschikken over een geldig EPC. Vanaf 1 januari 2030 moet elke niet-residentiële eenheid/gebouw beschikken voor een geldig EPC.

2. Minimaal EPC-labelvereisten:

Voor kleine niet-residentiële eenheden werden volgende minima vastgelegd:

- in een gebouw met meerdere eenheden of gesloten bebouwing:
 - o Vanaf 2030: minimaal Label D;
 - o Vanaf 2035: minimaal Label C (te behouden in 2040).
- kNR in een open of halfopen bebouwing:
 - o Vanaf 2030: minimaal Label E;
 - o Vanaf 2040: minimaal Label C.
- De partijen worden ingelicht dat men als verantwoordelijke voor een kleine niet-residentiële eenheid ook kan kiezen om te voldoen aan alle vereisten van een



groot niet-residentiële eenheid of gebouw. Vanaf 1 januari 2030 moet elke grote niet-residentiële eenheid/gebouw altijd beschikken over een geldig EPC waaruit blijkt dat minimaal Label E behaald is.

- Indien de eenheid beschikt over een geldig "EPC Bouw" dat aantoont dat aan de E-peilen is voldaan, geldt een vrijstelling voor de duur van de geldigheid van dit certificaat.
- De permanente labelplicht is niet van toepassing indien de eenheid in haar geheel wordt afgebroken, op voorwaarde dat: 1) Er een omgevingsvergunning voor sloop is verleend; 2) De eigenaar dit uiterlijk één maand voor de inwerkingtreding van de plicht meldt aan het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), en 3) De effectieve sloop wordt bewezen binnen vijf jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning.

Partijen erkennen door de notaris te zijn geweest op de administratieve geldboetes die kunnen worden opgelegd door het VEKA bij het niet-naleven van de bezitplicht of de minimale labelvereisten.

3. RENOVATIEVERPLICHTING

Het goed is een niet-residentiële gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed ingevolge artikel 9.3.1 van het Energiebesluit **binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs** aan de volgende **minimale energieprestatieniveaus moet voldoen**:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst.
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K.
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.
5. Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.
6. Welke concrete renovaties en verplichtingen de koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige. Binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting. De koper werd gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieverplichting kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1



januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieverplichting met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045. De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

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

4. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Wouter Margot Vansteenkiste, Quercus Consult (EP07796), daterend van 5 februari 2021 met vermelding van certificaatnummer 20210205-0002369325-GD-1, en wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

Door het uitbrengen van hun bod verklaart de koper een kopie van dit attest te hebben ontvangen.

M. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is. De elektrische installatie van het verkochte goed dateert van na 1 oktober 1981 (of die na die datum werd verzwared) en voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp is geweest van een volledige gelijkvormigheidscontrole in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI).

Bij proces-verbaal van 4 februari 2026 werd door ACA vzw te Roeselare vastgesteld dat de niet-huishoudelijke installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De verkoper verklaart sinds deze laatste keuring geen wijzigingen aan de elektrische installatie te hebben aangebracht, waardoor een nieuw controlebezoek vereist is.

De verkoper verklaart dat het dossier van de elektrische installatie onvolledig is. In het dossier ontbreken o.a. de/het eendraadschema(s) en de situatieplannen van de elektrische installatie.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controlebezoek van de verkoper ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

In afwijking van afdeling 9.1.2. van boek 1 van het AREI zal de koper het dossier op zijn kosten opnieuw zal samenstellen zonder verdere verantwoordelijkheid van de verkoper.

De verkoper verklaart hiervoor nog niet het nodige te hebben gedaan opdat de installatie zou voldoen aan de voorschriften van het AREI.

De koper erkent op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het AREI alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper wordt erop gewezen dat de installatie binnen de 5 jaar na de laatste volledige keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het AREI van 8 september 2019, en dat hij het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden.

N. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte privatief geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Als achteraf zou blijken dat er toch een stookolietank aanwezig is, zal deze op kosten van de verkoper vakkundig verwijderd worden of buiten gebruik worden gesteld, en zullen de bewijzen hiervan aan de koper worden bezorgd.

O. PREMIES - VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

1. INLICHTINGEN VOOR DE KOPER



De koper wordt geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies en toelagen bestaan. Meer info op onder meer volgende websites:

- <https://www.premiezoeker.be/>
- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank>

De koper wordt ingelicht over het bestaan van de gratis verzekering gewaarborgd wonen (www.verzekeringgewaarborgdwonen.be).

2. WAARSCHUWING NAZIEN TOEKENNINGSVOORWAARDEN PREMIES EN UITKERINGEN

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de partijen voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

A. TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1.

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

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

B. 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 verkoopsvorwaarden.

C. 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 opschorren;
- 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 erfgechtigden 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 verkoopsvorwaarden 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.

D. BIEDINGEN

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

E. HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

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

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

F. BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen



De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder 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 voorrangsregel 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 voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

G. 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

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

H. 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 verkoopvoorwaarden.

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.



I. WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

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

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

J. INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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



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

K. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Artikel 16.

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

L. 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.

M. UITDRIJVING

Artikel 18.

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

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

N. TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19.

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

O. 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.

P. 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.



Q. BORG**Artikel 22.**

Iedereieder 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.

R. HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID**Artikel 23.**

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

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

S. 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.

T. KOSTEN (VLAAMSE GEWEST)**Artikel 25.**

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);



- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);



- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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.

U. SCHULDVERGELIJKING

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

V. NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de



eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

W. SANCTIES

Artikel 28.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

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

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop:

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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



- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de 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 massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag:

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

X. 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.

Y. WAARSCHUWING

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES

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



- ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. BIJZONDERE VOLMACHT TOT VERKOOP

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

- Iedere medewerker van het kantoor van notaris Andy Vandewiele te Brugge. Hierna de "**lasthebber**" genoemd. Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt (...), medewerker van notaris Andy Vandewiele, woonplaats kiezende op het kantoor van notaris Andy Vandewiele te Brugge, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting



toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart 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.

E. SLOTBEPALINGEN

A. BEVESTIGING VAN IDENTITEIT – WAARMERKING

1. De notaris bevestigt dat de identiteit van alle verschijnende partijen, de comparanten, hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, of opzoeking in het rijksregister, of rechtspersoonlijke documenten, of hem gekend is.
2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris, op basis van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of trouwboekje en/of rijksregister, dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte, en woonplaats, van de comparanten en het rijksregisternummer overeenkomen met onderhavige vermelding.

B. BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Behoudens het eventueel voormelde, verklaart elk van de comparanten, bevoegd en handelingsbekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen, geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator, niet te vallen onder een collectieve schuldenregeling, niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren noch te vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht, en in het algemeen niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen.

C. NOTARIËLE ZORGPLICHT

Partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat. Partijen erkennen dat zij door de notaris gewezen werden op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te duiden of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

D. MINUUT - UITGIFTE



Indien de akte door meerdere notarissen verleden wordt, is het de eerste die in de akte genoemd wordt die er het origineel (de minuut) van bewaart. Deze minuut blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij die minuuthoudende notaris.

Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om alle akten die zij hebben getekend sinds 2015, online te kunnen consulteren via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten of www.naban.be.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze databanken een authentiek karakter hebben, en daardoor dezelfde bewijswaarde als een door de notaris getekend afschrift. Partijen verklaren te weten de minuuthoudende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag.

E. RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt **VIJFTIG EURO (50 EUR)**.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 23 maart 2026.

Opgemaakt en verleden te Brugge op het kantoor van de minuuthoudende notaris, op datum als ten hoofde vermeld.

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper en mij, notaris, getekend.

