

Op heden, **ZES NOVEMBER VIERENTWINTIG**.

Ga ik, **Meester Charlotte SCHOCKAERT**, geassocieerd notaris met standplaats te Middelkerke, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen" met zetel te 8430 Middelkerke, Koninginnelaan 62, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

Onderhavig kohier bevat de lasten en voorwaarden waaronder door mijn ambt zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van de hierna beschreven onroerende goederen in het kader van [REDACTED]

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID (IN PERSOON DAN WEL BIJ VERTEGENWOORDIGING) VAN:

[REDACTED]

Hierna samen ook aangeduid als de "**verkoper(s)**" en/of "**verzoeker**" genoemd.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING – PROCEDURE

[REDACTED]

[REDACTED]

HYPOTHECAIRE TOESTAND

[REDACTED]

[REDACTED]

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Die mij verzoeken de lasten en voorwaarden vast te stellen waaronder door mijn ambt zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van de hierna beschreven goederen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen

Koninginnelaan 62 te 8430 Middelkerke

Telefoon : 059/30.04.32

E-mail: info@vsnotarissen.be

Beschrijving van de goederen

35022 - GEMEENTE MIDDELKERKE - TIENDE AFDELING - VOORHEEN GEMEENTE

WESTENDE

In het weekendverblijfspark genaamd "**KRISTINA**", met alle aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen te **8434 Middelkerke (Westende), aan de Steenstraat en de Heidestraat**, bekend of bekend geweest op het kadaster Middelkerke, tiende afdeling, voorheen gemeente Westende, sectie B, blijkens titel nummers 300/Y/12, 300/Z/12, 300/S/9, 303/N/4, 303/D/5 en 303/E/5 met een oppervlakte van 30.637m²:

Een handelshuis (blijkens titel en in realiteit met woongelegenheden) **met alle aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen te 8434 Middelkerke (Westende), Steenstraat 13**, kadastraal bekend of bekend geweest te Middelkerke, tiende afdeling, voorheen gemeente Westende, sectie B, blijkens titel nummer 303/S/8 en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 0303S8P0000, met een oppervlakte blijkens titel en blijkens recent kadastraal uittreksel van 756m², met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 1.257,00.

Omvattende blijkens (wijzigende) verkavelingsakte en eigendomstitel:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: een gebouw bestemd als café-restaurant-gelagzaal en dienstgebouw met openbare toiletten en telefoonsel op en met grond hebbende een oppervlakte van zeven are zesenvijftig centiare (7a56ca).

In de wijzigende verkavelingsakte verleden voor notaris ██████████ te Herentals, met tussenkomst van notaris ██████████ te Gistel werd toegevoegd wat volgt: "*De verkoper verklaart hierbij dat voormelde openbare toiletten en telefoonsel niet aanwezig zijn.*".

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/vijfennegentigsten (7/95sten) van de gemene delen van het ganse weekendverblijfspark en inzonderheid van de totale grond (waaronder het perceel weg kadastraal bekend of bekend geweest te Middelkerke, tiende afdeling, voorheen gemeente Westende, sectie B, blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 0303K7P0000, met een oppervlakte van 10.465m², met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 23,00) en zeven/vijfentwintigsten (7/25sten) van de gemene delen van de eerste fase en inzonderheid van de grond van de eerste fase.

Zoals deze goederen werden beschreven als **deel van lot 1** in de initiële verkavelingsakte verleden voor notaris ██████████ te Oostende op 25 november 1987 en zoals beschreven (en verkocht) als **lot 1.A.** in de wijzigende verkavelingsakte (en verkoopakte) verleden voor notaris ██████████ te Herentals, met tussenkomst

[REDACTED]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **driehonderdnegevenveertigduizend euro (€ 349.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van **de aanvang van de biedingen** is **dinsdag 10 december 2024, om dertien uur (13.00 uur)**.

De dag en het uur van **de sluiting van de biedingen** is **woensdag 18 december 2024, om dertien uur (13.00 uur)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van de goederen, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 20 december 2024 om 11u00**.

Bezoeken

De goederen zullen door elke kandidaat-koper kunnen worden bezocht na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor op het telefoonnummer 059/30.04.32 tijdens de kantooruren of via het e-mailadres info@vsnotarissen.be.

De bezichtigingen worden na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor georganiseerd vanaf het ogenblik van de publicatie op www.biddit.be tot en met de dag vóór de sluiting van de biedingen, dit alles in samenspraak en met de goedkeuring van het notariskantoor.

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

Eigendomsoverdracht

Het **eigendomsrecht** gaat over op de koper op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Van dan af is verlies of beschadiging voor rekening van de koper zonder grond tot verhaal tegen de verkoper of verzoeker.

Genot - Gebruik

Artikel 1. Algemeen

De koper zal het genot van de goederen uitsluitend verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, tenzij anders bedongen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper de goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch enige verandering of wijziging aan de goederen aanbrengen. Hij mag evenwel, op zijn kosten, bewarende maatregelen nemen.

In geval van beslag en indien de goederen worden bewoond door de beslagene, treedt de koper echter ten vroegste in het genot van de goederen vijftien dagen nadat aan de beslagene het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing is betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

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 laten gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien de goederen verhuurd zijn, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de koopsom, interesten, kosten en alle andere bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald – hij zal in voorkomend geval recht hebben op (verrekening van) de huur- of pacht prijs zoals hierna bepaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper zal rechtstreeks met de bewoners, gebruikers, huurders of pachters overleg plegen over hun gebruiksrechten, opzeg, voorwerpen waarvan zij beweren dat ze hen toebehoren, vergoedingen waarop ze gerechtigd zouden zijn en dat zonder mogelijkheid verhaal tegen de verkoper of verzoeker uit te oefenen.

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

Indien de verkoper nalaat de goederen te ontruimen tegen het in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bepaalde tijdstip, is de koper gerechtigd de goederen te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een grosse van het proces-verbaal van toewijzing. De uitdrijvingskosten zijn alleen op de verkoper verhaalbaar.

Artikel 2. Bijzondere regel in geval van beslag

De beslagene heeft geen enkel recht meer betreffende de goederen vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 3. Bijzondere regel bij gedwongen verkopen in het algemeen

De eventuele uitdrijving zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder mogelijkheid verhaal tegen hen uit te oefenen. Hij zal daartoe slechts mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed na de betekening waarvan sprake hiervoor.

Artikel 4. Overdracht van de rechten van gebruik

De hoger beschreven onroerende goederen zijn **niet verhuurd**. De koper bekomt het **vrij gebruik** van de hoger beschreven onroerende goederen vanaf de volledige betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

De goederen zijn **niet** bezwaard met een publiciteitsovereenkomst of een sociaal beheerrecht.

In geval van beslag en indien de goederen worden bewoond door de beslagene, krijgt de koper echter ten vroegste het vrij gebruik van de goederen vijftien dagen nadat aan de beslagene het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing is betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht - Recht wederinkoop

Artikel 5. Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeur- of optierecht(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.

Een eventuele vergoeding voor het niet-eerbiedigen van een eventueel bestand voorkooprecht blijft ten laste van de verkoper.

Artikel 6. Wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten.

Uit een recente opzoeking door de instrumenterende notaris gedaan bij het e-voorkooploket blijkt dat **geen** wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten van toepassing zijn op de goederen.

Artikel 7. Conventionele voorkoop-, voorkeur- of optierechten - rechten van wederinkoop

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, blijkt dat **geen** conventioneel voorkoop-, voorkeur- of optierecht, **noch** een recht van wederinkoop van toepassing zou zijn op de goederen.

Staat van de goederen - Gebreken

De goederen worden verkocht en overgedragen in de **staat en toestand** waarin deze zich bevinden op het ogenblik van de toewijzing, ook al voldoen ze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als voor wat betreft de grond en de ondergrond en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdiensbaarheden 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.

Aangezien de goederen te bezichtigen zijn vóór de verkoop en de titels, verkoopsvoorwaarden, eventuele verkavelingsakte(n), basisakte(n) of andere akten die betrekking hebben op de goederen op het kantoor van de notaris en/of op www.biddit.be konden worden ingekeken, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de ligging, staat en toestand van de goederen en

over alle desbetreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen/kunnen uitoefenen tegen de verzoeker wegens enige fout, onnauwkeurigheid, onvolledigheid of vergetelheid in de beschrijving van de goederen of in de opgave van erfdiensbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De gegevens vervat in de publiciteit en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Een vergissing in de beschrijving van de goederen in de publiciteit of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.

De koper kan de verkoper noch de verzoeker aanspreken om de **meubelen en lichamelijk roerende goederen** die zich in voorkomend geval nog in of op de goederen bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, weg te halen. Het staat de koper vrij ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid te laten weghalen dan wel deze kosteloos te behouden.

De goederen worden eveneens verkocht met **de sleutels** (afstandsbedieningen, (alarm)codes, badges, enzovoort), zowel van de goederen zelf als van de verschillende plaatsen in de goederen (zoals brievenbussen, kelder, kluizen, enzovoort) in het bezit van de verkoper of de verzoeker, zonder dat het ontbreken ervan enige grond tot vrijwaring of vergoeding door de verkoper of de verzoeker kan opleveren; de koper zal geacht worden zich hierover, vóór het uitbrengen van zijn bod, voldoende te hebben geïnformeerd en dient daarvan zijn eigen zaak te maken.

De roerende goederen die desgevallend in de verkoop zijn begrepen, worden eveneens verkocht in de staat waarin ze zich bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, zonder vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die de goederen afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van de verkoper of verzoeker en zonder mogelijkheid tegen hem verhaal uit te oefenen.

Erfdiensbaarheden – Bijzondere voorwaarden

De goederen worden verkocht met alle mogelijke actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee deze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper of de verzoeker.

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

De verkoper verklaart dat de goederen bij zijn weten met geen andere dan de zichtbare erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard zijn, dat hij zelf geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden heeft gevestigd of toegestaan lastens of in het voordeel van de goederen en verklaart dat de eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden en geen bijzondere voorwaarden bevat(ten), **met uitzondering van:**

- de erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden vermeld in de verkavelingsakte en aktes wijzigende de verkavelingsakte;

- de bijzondere voorwaarde zoals deze werd opgenomen zijn eigendomstitel zoals verleden voor n [REDACTED] te Oostende, met tussenkomst van notaris [REDACTED] [REDACTED] te Nieuwpoort op 18 december 2012, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 17 januari 2013 onder referte 62-T-17/01/2013-00932, dewelke letterlijk luidt als volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

De koper zal zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voortvloeiende uit bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels en onder meer uit de volgende bijzondere voorwaarden vermeld in de akte verleden voor notaris Jo Vileyn met tussenkomst van notaris [REDACTED] op 24 juni 2005, hierna letterlijk overgenomen, en voor zover ze nog van toepassing zijn:

"De verkoper verklaart:

- dat in de voornoemde titel van eigendom letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

"EXCLUSIVITEIT

De verschijner (de Naamloze Vennootschap [REDACTED]) verklaart dat zij het alleen recht van de café-restaurant uitbating op het weekend verblijfspark Kristina heeft verleend aan de kopers van lot één ([REDACTED]).".

Hij verklaart dat deze bepalingen nog altijd van toepassing zijn en de koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de verkoper.

Binnen zelfde kader verbindt de verkoper er zich toe in de nog op te maken basisakte van het garagecomplex hiervoor genoemd het lot 1.B., een erfdienstbaarheid van doorgang te voorzien, eeuwigdurend en onvergeld ten laste van het lot 1.B. in het voordeel van het lot 1.A. om de zich in de lot 1.A. bevindende garage te bereiken.

- dat in een akte van notaris [REDACTED] te Gistel van negentien juli tweeduizend en vier letterlijk staat hetgeen volgt:

"ERFDIENSTBAARHEDEN:

Alle zogenaamde bestemmingen van de huisvader plus zowel alle bestaande erfdienstbaarheden als diegene die uit de onverhavige akte en/of de naderhandse verkoop van de

privatieven ontstaan, worden hier nadrukkelijk gevestigd en/of bevestigd. Zij zullen aan allen tegenstelbaar zijn ingevolge de overschrijving van deze akte.

Binnen dit kader wordt hierbij nadrukkelijk een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd lastens het erf van het garagecomplex in het voordeel van de garage zich bevindend in het kadastraal perceel 303/S/8 en op het aan deze akte aangehecht plan aangeduid als het "Lot 1.1" om via deze doorgang naast de garage "Lot 1.2" de weg te bereiken.

Binnen zelfde kader wordt ook nadrukkelijk verwezen naar de bepalingen van de basisakte opgemaakt door notaris ██████████ te Oostende op vijftienvintig november negentienhonderd zevenentachtig, hiervoor vermeld.

Binnen zelfde kader wordt uitdrukkelijk verwezen naar de hierna letterlijk aangehaalde passage uit de hiervoor vermelde akte verkoop aan de echtgenoten Maurice Smet – De Bock Lydie, de dato acht december negentienhonderd zevenennegentig:

"Ten aanzien van de groenstrook:

a) verklaren de kopers te weten dat deze strook een "non-aedificandi"-strook is en steeds de bestemming van groene zone moet behouden;

b) verplichten de kopers zich – zonder verhaal op de verkopers – tot eerbiediging op het perceel 303/A9 van de erfdienstbaarheid van (aldus de verkoop door de verkopers aan de heer en mevrouw ██████████, verleden voor notaris ██████████ an acht april negentienhonderd vierennegentig) "toegang/toerit, alover de groenstrook van het garagecomplex – ten titel van erfdienstbaarheid lastens dit complex – naar het eigendom van de kopers, zodat het over een eigen uitweg naar de Steenstraat beschikt" en zij verbinden zich bijgevolg ook nadrukkelijk tot de eerbiediging – op hun uitsluitend risico en kosten – van alle verplichtingen voortvloeiend uit voormeld beding.

...

Partijen verklaren te weten dat het verkochte goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvan de verkavelingsvergunning afgeleverd werd ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op vierentwintig april negentienhonderd negenenzeventig waaraan verschillende wijzigingen werden aangebracht waaronder de wijzigende verkavelingsvergunning afgeleverd op zeventien maart negentienhonderd twee en negentig met referte 71/1992 houdende een bouwvergunning voor het oprichten van een berging voor zeventien wagens.

Het bij deze verkochte goed maakt deel uit van een weekendverblijfpark waaromtrent een basisakte werd opgemaakt door notaris ██████████ te Oostende op vijftienvintig november negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig december daarna boek 6065 nummer 13. In deze basisakte werd het recht voorbehouden om de kavels te wijzigen, te splitsen of samen te voegen zonder voorafgaandelijk de goedkeuring van de mede-eigenaars te moeten vragen. Dit recht was voorbehouden in de basisakte eeuwigdurend en overdraagbaar. De koper treedt in alle rechten vermeld in de basisakte ingevolge subrogatie.

Gebruik makend van voormeld recht werd overgegaan tot splitsing van lot 1 (zijnde het café-restaurant-gelagzaal met dienstgebouw op en met grond) in twee loten waarbij het bij deze verkochte goed omschreven werd als lot 1.A in de verkavelingsakte opgemaakt door notaris ██████████ voornoemd met tussenkomst van notaris ██████████ geassocieerd notaris te Gistel, op eenendertig oktober tweeduizend en drie, overgeschreven op het tweede

hypothekantoor te Brugge, formaliteit 62-T-06/11/2003-16573.

Bij een akte verleden voor notaris ██████████, destijds te Nieuwpoort, op dertig december negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het tweede hypothekantoor te Brugge op zeven februari negentienhonderd drieëntachtig, boek 4664 nummer 12, werd betreffende onder andere het bij deze verkochte goed door de naamloze vennootschap ██████████ te Brasschaat een toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking verleend aan de personenvennootschap ██████████ te Antwerpen, doch slechts voor een periode van vijf jaar, ingaand op eenendertig december negentienhonderd tweeëntachtig om te eindigen op één januari negentienhonderd achtentachtig, doch gezien het verstrijken van de termijn is deze niet meer van toepassing."

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring (tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect)

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

Mede-eigendom

Artikel 8. De verkavelingsakte waarbij het weekendverblijfspark onder het regime van de gedwongen mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris ██████████ te Oostende op 25 november 1987, overgeschreven op het Hypothekantoor Brugge 2 op 30 december 1987, boek 6065 nummer 13, in welke verkavelingsakte – conform voormelde verkavelingsvergunning – werd bepaald dat de verkaveling zou worden uitgewerkt in vier (4) fases. In voormelde verkavelingsakte werd fase 1 vastgesteld en beschreven en werd het huishoudelijk reglement alsook het reglement van inwendige orde opgenomen.

De voormelde verkavelingsakte werd:

- aangevuld bij akte verleden voor notaris ██████████ te Oostende met tussenkomst van notaris ██████████ te Antwerpen op 1 april 1988, overgeschreven op het Hypothekantoor Brugge 2 op 11 april 1988, boek 6163 nummer 10 inzake de vaststelling en beschrijving van fase 2 en 3.

- aangevuld bij akte verleden voor notaris ██████████ te Oostende met tussenkomst van notaris ██████████ te Antwerpen op 6 april 1990, overgeschreven op

het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 11 april 1990 boek 6931 nummer 6 inzake de vaststelling en beschrijving van fase 4, tevens de laatste fase van de verkaveling.

- gewijzigd bij akte verleden voor notaris ██████████ te Herentals, met tussenkomst van notaris ██████████ te Gistel op 31 oktober 2003, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 6 november 2003 onder referte 62-T-06/11/2003-16573 inzake de splitsing van lot 1 van de verkaveling in twee loten, hetzij lot 1.A. en lot 1.B.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in de vermelde verkavelingsakte en de bijlagen bij deze akte, onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in de aanvullende en wijzigende akten en de bijlagen daarvan, evenals onder de bedingen, voorschriften, lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering(en) van mede-eigenaars die betrekking hebben op de goederen.

Een exemplaar van voormelde verkavelingsakte, aanvullende verkavelingsakten en wijzigende verkavelingsakten is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart iedereieder en de koper er een kopie van te hebben ontvangen, en erkent hij er volledige kennis van te hebben.

De koper moet alle bedingen naleven die vermeld staan in de statuten van het weekendverblijfpark (verkavelingsakte, aanvullende verkavelingsakten en wijzigende verkavelingsakten), in het reglement van interne orde (de huishoudelijke reglementen) evenals alle beslissingen van de algemene vergaderingen. De koper wordt met andere woorden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit alle voormelde documenten met betrekking tot de mede-eigendom.

De koper zal de eerbiediging en naleving daarvan moeten opleggen aan alle personen die een zakelijk of een persoonlijk recht op de goederen zouden hebben, aan zijn erfgenamen, rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, in het bijzonder ook aan zijn huurders.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing, waaronder huurovereenkomsten, zullen moeten vermelden dat de verkrijgers kennis hebben van en gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de verkavelingsakte, de aanvullende verkavelingsakten en de wijzigende verkavelingsakten, de bijlagen daarvan, de reglementen en de beslissingen van de algemene vergaderingen van mede-eigenaars.

Artikel 9. Door het enkel feit eigenaar te worden van de hoger beschreven onroerende goederen, zal de koper van rechtswege deel uitmaken van de "**Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Kristinapark te Westende, Steenstraat 13**", met ondernemingsnummer **0843.654.827**.

Artikel 10. Voor de gebouwen waarvan de goederen deel uitmaken, werd tot syndicus aangesteld: de besloten vennootschap ██████████ met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 34.

De instrumenterende notaris heeft overeenkomstig de wettelijke bepalingen, in het vooruitzicht van de overdracht van de hierboven beschreven onroerende goederen, de

voornoemde syndicus verzocht om mededeling van de wettelijk vereiste inlichtingen en documenten. Deze heeft daarop geantwoord bij brief van **10 oktober 2024**.

Een kopie van deze brief van de syndicus, met de bijlagen, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

Artikel 11. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig de wet, **de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten :**

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

2° 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;

3° 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;

4° 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 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 overdragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

Artikel 12. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig de wet:

- de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de **periodieke kosten**, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;

- de verkoper, met betrekking tot het **werkkapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens welke hij (juridisch) geen gebruik konden maken van de gemene delen.

De (slot)afrekening daartoe wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de verkochte kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Artikel 13. 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.

Artikel 14. Voor wat het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing betreft 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, wordt verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

Voor wat de staat van de oproepen tot kapitaalbreng betreft die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook voor wat de kostprijs van de dringende werkzaamheden betreft, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt eveneens verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

In voormeld schrijven van de syndicus van 10 oktober 2024 wordt onder meer het volgende meegedeeld:

"(...)

Conform Burgerlijk Wetboek Art. 3.94 §1 vindt u hierbij:

Kristinapark, Steenstraat 13 8434 Westende, [REDACTED]

1°a: het bedrag van het werkkapitaal: € 1.107,62

*1°b: het bedrag van het reservekapitaal: $110.864,59 : 95 * 6,98 = € 8.110,62$*

2° het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen: er is een betaalachterstand van € 4.387,22

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten: inbegrepen in de periodieke afrekeningen.

4° het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom: Geen.

5°a: de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar:

(...)

5°b: de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar:

(...)

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd:

(...)

Conform Burgerlijk Wetboek Art. 3.94 §2 vindt u hierbij:

Kristinapark, Steenstraat 13 8434 Westende, Restaurant 'T Hoeveke dhr & mvr Willems – Kimpe

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

geen

2°: staat van de oproepen tot kapitaalbreng, door de algemene vergaderingen goedgekeurd door de vaste datum van eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:

Jaarlijkse bijdrage (per 31/8) aan het reservefonds: 5.000 euro

3° staat van kosten voor het verkrijgen van gemene delen, besloten door de vergadering maar te betalen erna:

De verkrijging van de centrale parking ten belope van 1 euro + de kosten.

4° staat van verschuldigde bedragen te betalen nadien, ten gevolge van eerdere geschillen:

geen

(...)”.

Artikel 15. De syndicus heeft in de hoger vermeld schrijven van 10 oktober 2024 meegedeeld dat de verkoper aan de vereniging van mede-eigenaars achterstallen verschuldigd is op de gewone en buitengewone lasten voor een bedrag van ██████████

Artikel 16. Alle kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1-2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar (verkoper).

Administratieve en bouwtechnische bepalingen

Artikel 17. Stedenbouw en ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO))

1). Algemeen

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen, en zal uit dien hoofde geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen voor verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van vergunning of om welke andere reden ook. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verzoeker kunnen uitoefenen, of diens tussenkomst of waarborg kunnen inroepen.

De notaris wijst er op dat bij gebrek aan voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, of bij gebrek aan stedenbouwkundig attest waaruit blijkt of een overwogen project de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan, **geen zekerheid** kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende bovenbeschreven goederen de toelating te bekomen vanwege de vergunningverlenende overheid voor een vergunningsplichtig project. Zodoende wordt geen zekerheid gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende de goederen enige werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, die onderworpen zijn aan een vergunningsplicht, te verrichten.

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspuitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het verkochte goed zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan voorschreven goed dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verzoeker, derwijze dat de verzoeker geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Er wordt geen enkele garantie geboden omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan gekoppelde rechten.

Daarenboven wordt de koper erop gewezen dat wie een goed koopt in gedwongen mede-eigendom, zich inkoopt in een collectief en dus een zekere solidariteit moet aanvaarden en zich dient te schikken naar de regels van de gedwongen mede-eigendom, en dat voor het uitvoeren van bepaalde werken of het wijzigen van de functie van het goed, eventueel ook het akkoord van de algemene vergadering van de VME vereist zal zijn. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen.

2). Informatieverstrekking overeenkomstig de VCRO

a) De notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de VCRO, de uitvoeringsbesluiten en de omkaderende regelgeving.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en verder van voormelde VCRO op basis van de gegevens hem verstrekt door de gemeente Middelkerke :

Voor het hoger beschreven onroerend goed met perceelnummer 35022 Middelkerke, tiende afdeling, voorheen gemeente Westende, sectie B, nummer 0303S8P0000:

1/ dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen volgende **omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen** zijn uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke:

- op 21 december 1987 voor de uitbreiding en het verbouwen van een restaurant en woning;

- op 8 april 2014 voor het bouwen van een veranda;

2/ dat **de meest recente stedenbouwkundige bestemming** van de hoger beschreven onroerende goederen is volgens:

- het gewestplan Oostende-Middenkust van 26 januari 1977: **gebied voor verblijfsrecreatie;**

- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust van 5 juni 2015: **overdruk solitaire vakantiewoningen;**

3/ dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er eveneens **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat er op de hoger beschreven onroerende goederen **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat er **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning** werd afgeleverd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen, **met uitzondering van:**

- de verkavelingsvergunning van 24 april 1979 (vervallen en vervangen door verkaveling V8703);

- de verkavelingsvergunning van 10 februari 1987;

- de wijzigende verkavelingsvergunning van 3 maart 1992 (tot oprichten van garages);

Dit alles zoals hierna vermeld.

6/ (...);

7/ dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8/ dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een **aanduiding als watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

Voor het hoger beschreven onroerend goed met perceelnummer 35022 Middelkerke, tiende afdeling, voorheen gemeente Westende, sectie B, nummer 0303K7P0000:

1/ dat men **geen kennis** heeft van afgeleverde omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor de hoger beschreven onroerende goederen;

2/ dat **de meest recente stedenbouwkundige bestemming** van de hoger beschreven onroerende goederen is volgens:

- het gewestplan Oostende-Middenkust van 26 januari 1977: **gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied**;

- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust van 5 juni 2015: overdruk solitaire vakantiewoningen;

3/ dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er eveneens **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat er op de hoger beschreven onroerende goederen **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat er **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning** werd afgeleverd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen, **met uitzondering van**:

- de verkavelingsvergunning van 24 april 1979 (vervallen en vervangen door verkaveling V8703);

- de verkavelingsvergunning van 10 februari 1987;

- de wijzigende verkavelingsvergunning van 3 maart 1992;

Dit alles zoals hierna vermeld.

6/ (...);

7/ dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8/ dat de hoger beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een **aanduiding als watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

b) Door de gemeente Middelkerke werd een stedenbouwkundig uittreksel verleend, tezamen met de gebruikelijke vastgoedinformatie, voor het hoger beschreven handelshuis op **4 november 2024** en voor het hoger beschreven perceel weg op **20 september 2024**.

In voormelde stedenbouwkundige uittreksels en in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Middelkerke wordt aanvullend onder meer het volgende meegedeeld, alhier letterlijk overgenomen, waarvan de koper verklaart kennis te hebben genomen en waaromtrent hij verklaart toelichting te hebben verkregen van de minuuthoudende notaris:

Wat het handelshuis betreft:

"(...)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling

(...)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

(...)"

Wat het perceel weg betreft:

"(...)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling

(...)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Steenstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

(...)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: Wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen

Weg categorie: Niet van toepassing

Straatnaam:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

(...)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straatnaam:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

(...)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straatnaam: Heidestraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

(...)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

(...)"

Een kopie van deze stedenbouwkundige uittreksels met de gebruikelijke vastgoedinformatie, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

3) Artikel 4.2.1 VCRO

De notaris vestigt de aandacht van de partijen op en verwijst naar **artikel 4.2.1 van de VCRO** in verband met de vergunningsplicht voor bepaalde stedenbouwkundige handelingen, inhoudende de dwingende verplichting om in beginsel een **voorafgaande omgevingsvergunning te bekomen voor de in dat artikel vermelde stedenbouwkundige handelingen**.

4) Verkaveling

De Verkoper verklaart dat de verkochte goederen deel uitmaken van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door de gemeente op 10 februari 1987 onder referte V14/1986

De verkavelingsakte werd verleden voor notaris ██████████ te Oostende op 25 november 1987, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 30 december 1987, boek 6065 nummer 13, in welke verkavelingsakte – conform voormelde verkavelingsvergunning – werd bepaald dat de verkaveling zou worden uitgewerkt in vier (4) fases. In voormelde verkavelingsakte werd fase 1 vastgesteld en beschreven en werd het huishoudelijk reglement alsook het reglement van inwendige orde opgenomen.

Bij akte verleden voor notaris ██████████ te Oostende met tussenkomst van notaris ██████████ te Antwerpen op 1 april 1988, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 11 april 1988, boek 6163 nummer 10 werd voormelde verkavelingsakte aangevuld inzake de vaststelling en beschrijving van fase 2 en 3.

Bij akte verleden voor notaris ██████████ te Oostende met tussenkomst van notaris ██████████ te Antwerpen op 6 april 1990, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 11 april 1990 boek 6931 nummer 6 werd voormelde verkavelingsakte aangevuld inzake de vaststelling en beschrijving van fase 4, tevens de laatste fase van de verkaveling.

Voor de hoger beschreven onroerende goederen werd een wijzigende verkavelingsvergunning afgeleverd door de gemeente Middelkerke op 3 maart 1992. De wijzigende verkavelingsakte werd verleden voor notaris [REDACTED] te Herentals, met tussenkomst van notaris [REDACTED] te Gistel op 31 oktober 2003, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brugge 2 op 6 november 2003 onder referte 62-T-06/11/2003-16573, dit inzake de splitsing van lot 1 van de verkaveling in twee loten, hetzij lot 1.A. en lot 1.B.

De Koper verklaart kennis te hebben van de lasten en voorwaarden opgelegd door voormelde vergunning en verkavelingsakte en aanvullende verkavelingsakten en door de wijzigende vergunning en verkavelingsakte.

De koper is gehouden alle lasten en voorwaarden van voormelde vergunningen en akten na te leven en te eerbiedigen, voor zover die bepalingen nog gelden en voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Een kopie van de oorspronkelijke vergunning, alsook van de verkavelingsakte, aanvullende verkavelingsakten en wijzigende verkavelingsakte zijn ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

5). Stedenbouwkundige vergunningen - informatie aan koper

De verkoper verklaart en bevestigt:

- voor alle door hem verrichte handelingen, werken of wijzigingen aan de hoger beschreven onroerende goederen de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, deze handelingen, werken of wijzigingen te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen vergunningen en **geen** kennis te hebben van **stedenbouwkundige overtredingen** in verband met de hoger beschreven onroerende goederen.

- **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschadevergoeding betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

- dat de goederen thans gebruikt worden als **handelshuis** en dat deze functie en bestemming wettig is.

Met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven onroerende goederen, of betreffende de wettigheid van de actuele functie, bestemming of gebruik ervan, is het aangewezen om een architect of andere deskundige aan te stellen om desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde bouw- of verkavelings-, stedenbouwkundige - of omgevingsvergunningen. Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat voor bepaalde wijzigingen van de functie, het gebruik of de bestemming van een onroerend goed een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is (*de vergunningsplichtige functiewijziging*), en dat dergelijke vergunning niet steeds kan worden bekomen. Aan de koper is aangeraden indien hij een wijziging van de functie, het gebruik of de bestemming van de onroerende goederen plant, voorafgaand na te gaan of voor de

geplande wijziging wel een vergunning moet en kan worden bekomen.

De koper verklaart erover te zijn ingelicht dat sinds 1 mei 2000 een omgevingsvergunning vereist is voor de wijziging van de functie 'wonen' (waaronder ook tweede verblijf dient begrepen te worden,) naar een (doorslaggevende verblijfs)recreatieve functie (zoals bijvoorbeeld verhuur via Airbnb, de hoofdzakelijke uitbating als vakantieverhuur, ...), of omgekeerd.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat de notaris niet instaat voor de juistheid van de informatie opgenomen in het hoger vermeld stedenbouwkundig uittreksel en in de hoger vermelde stedenbouwkundige inlichtingen.

Wanneer hieruit blijkt dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen een vergunning werd verleend, impliceert dit niet dat de constructies op de goederen allemaal vergund zijn, noch dat deze volledig werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning(en). De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrifft garandeert niet de afwezigheid van dergelijk misdrifft.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan eventueel gekoppelde rechten.

Door het uitbrengen van een bod erkent de koper tot slot uitdrukkelijk dat zijn aandacht werd gevestigd op het feit dat het voor hem belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of de hoger beschreven onroerende goederen conform zijn aan de afgeleverde vergunningen en of de eventueel aan de goederen uitgevoerde werken wettelijk zijn, dit alles door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente waar de goederen gelegen zijn, en dit bovenop de informatie die blijkt uit de opzoeken die door de minuuthoudende notaris moeten worden verricht overeenkomstig de regionale voorschriften, te weten in deze het verkrijgen van een stedenbouwkundig uittreksel met inlichtingen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper dat hij ervan op de hoogte was dat hij aan de bevoegde dienst stedenbouw kan vragen om hem inzage te geven in de vergunningen met bijhorende plannen die werden afgeleverd sinds de oprichting van de goederen tot op heden om zo deze conformiteit en wettelijkheid vast te stellen.

Artikel 18. Onteigeningen - Rooilijnen

Uit de voorafgaande opzoeken blijkt dat er **geen** onteigeningsbesluit bestaat betreffende het goed, en evenmin een rooilijn of rooilijnplan waarmee/waarin zelfde goed bezwaard/gelegen is.

Artikel 19. Ruilverkaveling

Uit de voorafgaande opzoeken blijkt dat de goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een ruilverkaveling zodat de goederen bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving.

Artikel 20. Natuurdecreet

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat voor de verkochte goederen **geen** bijzondere voorschriften gelden krachtens de bepalingen van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en de uitvoeringsbesluiten, gezien zij niet gelegen zijn binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk, een natuurreservaat, een speciale beschermingszone (krachtens de Vogel- of Habitatrichtlijn), het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), historisch permanent

grasland, een terrein waarvoor een natuurbeheerplan werd opgemaakt, een natuurdomein beheerd door het agentschap voor Natuur en Bos, de afbakening van een natuurinrichtingsproject, enzovoort, noch binnen een afgebakende perimeter binnen of uitbreidingszone bij de voormelde gebieden.

Ook het voorkeurecht natuur, voorzien in artikel 37, §1 van het Natuurdecreet is **niet** van toepassing, hetgeen door ondergetekende notaris, na een opzoeking op het e-voorkeureklok, wordt bevestigd.

Artikel 21. Bosdecreet

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de hierboven beschreven goederen **niet** kunnen 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 de goederen **geen** aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst (artikel 3 van het Bosdecreet).

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit de kaarten Boskartering, Bosreferentielaag en Boswijzer Vlaanderen op www.geopunt.be.

Artikel 22. Onroerend erfgoed

Uit de opzoekingen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikbaar werd gesteld, blijkt dat bovenbeschreven goederen :

- **niet voorlopig of definitief beschermd** zijn als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, en niet gelegen zijn binnen een overgangszone.

- **niet** zijn opgenomen in de landschapsatlas, **noch** in de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de verkoper nooit enige betekening of kennisgeving betreffende een inventarisatie of een eigenlijke bescherming heeft ontvangen.

Artikel 23. Leegstand – Verwaarlozing – Ongeschiktheid - Onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen **niet** zijn opgenomen:

- in het leegstandsregister,
- in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen,
- in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen **evenmin** zijn geregistreerd in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enig initiatief of voornemen van de overheid om de verkochte goederen op te nemen in één van de vermelde registers of inventarissen.

Artikel 24. Woonbeleid – Woningkwaliteit – Register herstellvorderingen – Rookmelder

De koper wordt op de hoogte gebracht van de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse

Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings)Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De notaris verklaart dat op het goed **geen herstellvordering noch veroordeling** rust tot het uitvoeren van werken om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken of de overbewoning te beëindigen, zoals dit ook blijkt uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen.

Dit betekent evenwel niet dat voor de goederen, in de staat waarin ze worden verkocht, een conformiteitsattest kan worden bekomen.

De notaris wijst de koper er op dat de gemeenteraad bij verordening onder meer het conformiteitsattest verplicht kan stellen voor woningen die ter beschikking gesteld worden, te huur worden gesteld of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats, en kan bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen.

De koper wordt in dat verband gewezen op de **gemeentelijke verordening in Middelkerke voor conformiteitsattesten**, waarbij een geldig conformiteitsattest verplicht gesteld wordt voor woningen die ter beschikking gesteld worden, te huur worden gesteld of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats. Dit conformiteitsattest wordt afgeleverd door de burgemeester, kan enkel door de verhuurder aangevraagd worden, en wordt gradueel ingevoerd op basis van het bouwjaar van de woning zoals gekend in het Kadaster:

- vanaf **01/06/2021**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met een eindjaar in het kadaster vóór 1930 (= codes 0000 tot en met 0005);

- vanaf **01/06/2022**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1931 tot en met 1959;

- vanaf **01/01/2024**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1960 tot en met 1969;

- vanaf **01/01/2025** woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1970 tot en met 1979;

- vanaf **01/01/2026**: woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1980 tot en met 1999;

- vanaf **01/01/2027**: woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 2000 tot en met heden.

De geldigheidsduur van een conformiteitsattest is daarbij afhankelijk van het aantal vastgestelde gebreken van categorie I tijdens het conformiteitsonderzoek.

De koper wordt in datzelfde verband gewezen op het gemeentelijk reglement "**Belasting op het niet hebben van een geldig conformiteitsattest**", waarbij een gemeentelijke belasting geheven zal worden op huurwoningen die niet beschikken over een geldig conformiteitsattest, overeenkomstig de voormelde gemeentelijke verordening conformiteitsattesten.

De Vlaamse overheid verplicht de installatie van een **rookmelder** :

- op elke bouwlaag van een woning (eengezinswoningen, appartementen, studio's, (studenten)kamers),

- in de gemeenschappelijke delen van een gebouw, in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie met elektrische voeding of die warmte produceert bevindt.

De rookmeldersverplichtingen gelden niet als de woning of het gebouw beschikt over een automatische branddetectie-installatie met centrale.

Indien er nog **geen** rookmelder(s) aanwezig zouden zijn in de hoger beschreven onroerende goederen, zal de koper er zijn persoonlijke zaak van dienen te maken om de goederen met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de verkoper.

De koper dient zich zelf te informeren over de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing ervan in het goed. Meer informatie is terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

Artikel 25. Vlaams Logiesdecreet

De koper wordt gewezen op de bepalingen van het Vlaamse Logiesdecreet van 5 februari 2016, en dat dat hij – indien hij de intentie heeft om de hoger beschreven onroerende goederen aan te bieden voor toeristische verhuur – dient te beschikken over:

- een **brandveiligheidsattest** vooraleer tot de verhuring te kunnen overgaan en dat een dergelijk attest tot op heden nog niet werd afgeleverd. De koper zal in geen geval verhaal hebben tegen de verkoper en geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest of indien mocht blijken dat er geen brandveiligheidsattest kan worden bekomen.

- een **keuringsattest van de elektrische installatie dat niet ouder is dan vijf (5) jaar** waaruit blijkt dat de installatie voldoet aan de voorwaarden van het voormelde AREI.

Meer info op : <https://toerismevlaanderen.be/nl/wetgeving-en-decreten/logiesdecreet>.

Artikel 26. Milieuvergunningen

Uit voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie blijkt dat voor de onroerende goederen **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd, en **geen** milieumeldingen werd gedaan.

Er werden **geen** VLAREBO-activiteiten in het register teruggevonden.

Artikel 27. Bodemdecreet

Het **Bodemdecreet van 27 oktober 2006**, evenals het **VLAREBO-besluit van 14 december 2007**, zijn op deze overdracht van toepassing.

1) Er blijkt uit de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat:

- in de verkochte privatieve delen thans **geen risico-inrichting** die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden, gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het Bodemdecreet,

- **evenmin** in de gemeenschappelijke delen dergelijke risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was, die uitsluitend bestemd is of was voor de verkochte privatieve delen.

- vóór de totstandkoming van de gedwongen mede-eigendom **geen** dergelijke risico-inrichting gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is;

- in het verleden **evenmin** in de gemeenschappelijke delen dergelijke risico-inrichting gevestigd was, ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom.

- er thans in de gemeenschappelijke delen **geen** dergelijke risico-inrichting gevestigd is ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom, waarvoor een periodieke onderzoeksplicht zou gelden.

2) Betreffende de hoger beschreven onroerende goederen werd voor ieder kadastraal perceel een bodemattest afgeleverd, dit respectievelijk op **24 oktober 2023** en op **30 oktober 2024**, waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

" 1 KADASTRALE GEGEVENS

(...)

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

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

Een exemplaar van voormelde bodemattesten is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

3) De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging, van de schade die daaruit kan voortvloeien of daarmee verband houdt en van alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, over, zonder dat enig verhaal mogelijk is tegen de verkoper of de verzoeker, evenwel zonder dat dit beding derden meer en/of bijkomende rechten kan verschaffen dan deze die wettelijk zijn voorzien.

4) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, zijn nageleefd voor deze overdracht. De notaris wijst de koper er echter op dat al het voorgaande :

- geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (gebruik van bodemmaterialen), om te vermijden dat verontreinigde bodem opnieuw gebruikt zou worden, onverminderd van toepassing blijven (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet).

Artikel 28. Waterbeleid

Onder meer uit opzoeken gedaan op <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>, blijkt wat volgt :

1) Risicozone voor overstromingen (artikel 129 van de Wet van 04 april 2014 betreffende de verzekeringen)

De notaris verklaart dat de bovenbeschreven goederen **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstroming (plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden).

2) Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 ('Waterwetboek')

De notaris verklaart verklaren dat de bovenbeschreven goederen :

- **wel** gelegen zijn in een **overstromingsgevoelig gebied** (*gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale -vanuit waterlopen- of pluviale -bij intense neerslag -overstromingen*), dit als volgt:

* wat het handelshuis betreft: met een perceelscore C (kleine kans op overstromingen) en gebouwscore B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering), dit alles pluviaal (door hevige neerslag) en vanuit de zee;

* wat het perceel weg betreft: met een perceelscore D (middelgrote kans op overstromingen) en gebouwscore B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering), dit alles pluviaal (door hevige neerslag) en vanuit de zee;

- **niet** gelegen zijn in een **afgebakend overstromingsgebied** (*gebied dat op regelmatige tijdstippen al dan niet op gecontroleerde wijze overstroomt of kan overstromen en dat als dusdanig een waterbergende functie vervult of kan vervullen*);

- **niet** gelegen zijn in een **afgebakende oeverzone**;

- **niet** gelegen zijn in een **signaalgebied** (meer info op : www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden) - watergevoelige openruimtegebieden werden tot op heden door de Vlaamse Regering nog niet vastgesteld.

Artikel 29. Energieprestatie van gebouwen

1) Algemeen

De koper wordt gewezen op de verplichtingen opgenomen in het Energiedecreet van 08 mei 2009 en het Energiebesluit van 19 november 2010, onder meer wat betreft :

- de **energieprestatienormen** (op het gebied van energetische prestaties, thermische isolatie, binnenklimaat, systeemeisen en ventilatie : de "EPB-eisen") bij nieuwbouw, renovatie of functiewijziging, in aanmerking genomen de bestemming van het goed, de aard van de werken en tijdstip van de aanvraag van de omgevingsvergunning, de al dan niet verplichte omgevingsvergunnings- of meldingsplicht en de al dan niet verplichte

tussenkomsst van een architect, en de verplichtingen in dat verband (aanstellen verslaggever(s), indienen startverklaring en EPB-aangifte, ...) – meer info op : <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia> en <https://www.vlaanderen.be/epb-eisen> en <https://www.vlaanderen.be/energieprestatieregelgeving-voor-nieuwbouw-en-renovatie-epb> ;

- de mogelijkheid om aan eigenaars, houders van een zakelijk recht of gebruikers van een gebouw op te leggen dat het gebouw over een energieprestatiecertificaat (EPC) moet beschikken – in een EPC worden de energieprestaties van een gebouw beoordeeld en aanbevelingen opgenomen voor de (kostenefficiënte) verbetering van de energieprestatie van het gebouw, met tips voor een goed gebruikersgedrag ;

- de verplichting om bij de verkoop van het gebouw, bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, bij het aangaan van een nieuwe opstalovereenkomst, bij erfpacht of bij de vestiging van een ander zakelijk recht, een geldig EPC aan de koper, huurder of de nieuwe houder van het zakelijk recht, ter beschikking te stellen,

- de **(renovatie)verplichting om aan een minimaal energieprestatieniveau te voldoen** binnen een bepaalde termijn na de notariële overdracht in volle eigendom van een residentieel gebouw/residentiële eenheid of van een niet-residentieel gebouw/niet-residentiële eenheid, of na het vestigen of overdragen van een opstal- of erfpachtrecht op dergelijk gebouw of eenheid, alsook in geval een gebouw of gebouweenheid van bestemming wijzigt binnen een gestelde termijn na het verlijden van de authentieke akte – **deze renovatieverplichting wordt in beginsel opgelegd aan de (nieuwe) eigenaar**, de opstalhouder of de erfpachter. Meer info op : <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/renovatieverplichting-voor-nieuwe-eigenaars>

- het **toezicht en de sancties** wegens overtreding of niet-naleving van de energieprestatieregelgeving, van de verplichtingen aangaande de minimale eisen inzake renovatie en van de verplichtingen betreffende energieprestatiecertificaten.

2) EPC niet-residentiële eenheid (oppervlakte \leq 500m²)

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van een geldig EPC betreffende de hoger beschreven onroerende goederen opgemaakt door de heer XXXXXXXXXX op **8 november 2023**, met als certificaatnummer **20231108-0003034813-KNR-1** en met **energielabel D**.

De verkoper verklaart dat de bestemming van de goederen sedert de opmaak van voormeld EPC niet werd gewijzigd.

Een exemplaar van voormeld EPC is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De koper heeft niet alleen kennis genomen van de inhoud van het EPC, doch heeft ook de mogelijkheid gehad hieromtrent voldoende toelichting te krijgen. Voor meer info, onder meer voor wat betreft energiepremies en fiscale voordelen, verwijst de instrumenterende notaris naar <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen>.

Het EPC kleine niet-residentiële gebouwen heeft in principe een geldigheidsduur van **tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het EPC kleine niet-residentiële gebouwen.

3) Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

De koper dient zelf, best in overleg met een energiedeskundige, aan de hand van het voormeld EPC, na te gaan welke concrete renovaties en verplichtingen hij eventueel kan of zal moeten uitvoeren.

De koper wordt erop gewezen dat op grond van de geldende energieregeling niet-residentiële gebouwen en niet-residentiële eenheden:

- binnen **uiterlijk vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte** moeten voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus (het "*minimaal maatregelenpakket*" inzake dakisolatie, beglazing en vervanging van verouderde warmteopwekkers en koelinstallaties) :

1. als voor **dakisolatie** de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, moet dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K worden 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 ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, moeten 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 ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte 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.

Niet-residentiële eenheden die deel uitmaken van een groter gebouw waarbij niet alle eenheden worden overgedragen, moeten alleen voor de individuele onderdelen van die eenheid aan de voormelde minimale energieprestatieniveaus voldoen. Verschillende niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen en waarbij het gebouw in totaliteit wordt overgedragen, voldoen voor alle onderdelen aan de voormelde minimale energieprestatieniveaus.

- **binnen vijf jaar** vanaf de datum van de authentieke akte desgevallend moeten beschikken over een **nieuw EPC** niet-residentiële gebouwen of een EPC bij de bouw, dat slaat op het hele gebouw of de hele niet-residentiële gebouweenheid, om dit aan te tonen ; in geval het gaat over kleine niet-residentiële eenheden, komt ook een EPC kleine niet-residentiële gebouwen of een EPC residentiële gebouwen in aanmerking.

Daarenboven :

- moeten kleine niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen, die in totaliteit worden overgedragen, **bijkomend binnen vijf jaar** vanaf de datum van de authentieke akte ook een EPC kleine niet-residentiële gebouwen of residentiële gebouwen met een minimaal **energieprestatielabel C**, behalen. Als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat niet in zijn totaliteit wordt overgedragen, of als

het gebouw in kwestie niet volledig een niet-residentieel gebouw is, dient een minimaal **energieprestatielabel D** te worden behaald. Kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023, in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C of D, een **minimaal aandeel hernieuwbare energie** van 5% te behalen.

- moeten grote niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentieel gebouw vormen dat in totaliteit wordt overgedragen, **bijkomend binnen vijf jaar** vanaf de datum van de authentieke akte ook een **minimaal aandeel hernieuwbare energie** van 5% behalen.

De koper wordt er ook op gewezen dat de verkoper van het niet-residentieel gebouw of de niet-residentiële eenheid waarvoor op het moment van het verlijden van de authentieke akte reeds een geldig EPC beschikbaar is waaruit blijkt dat aan alle eisen is voldaan, binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte geen EPC moet opmaken, maar de in het EPC vermelde installaties of constructies alleen mag wijzigen of vervangen voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld werden.

Meer info, ook over het Vlaamse Langetermijnpad (met verstrengingen) na 2023 is terug te vinden op: <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/verplichtingen-voor-niet-residentiele-gebouwen/renovatieverplichting-voor-niet-residentiele-gebouwen>.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed (beschermd monument, beschermd stads-of dorpsgezicht, of geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed), en bij sloop.

4). Renovatieverplichting bij bestemmingswijziging

De koper wordt er tevens op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

5). EPC-gemeenschappelijke delen

De notaris wijst op de gefaseerde invoering van de verplichting voor de eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars te beschikken over een EPC-gemeenschappelijke delen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw bestaande uit minstens 2 residentiele eenheden.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, werd voor de gemeenschappelijke delen waarvan de hoger beschreven onroerende goederen (nog) geen energieprestatiecertificaat opgemaakt.

Artikel 30. Elektrische installatie

1). Algemeen

De notaris wijst erop dat elke (huishoudelijke of niet-huishoudelijke, vaste, tijdelijke of verplaatsbare) elektrische installatie, moet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, vastgelegd in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 september 2019, en het voorwerp moet uitmaken van gelijkvormigheidscontroles (vóór de ingebruikname en bij iedere belangrijke wijziging, uitbreiding of verzwaring) en periodieke controlebezoeken (in beginsel om de 25 jaar voor

de huishoudelijke elektrische installaties en om de 5 jaar voor de andere elektrische installaties).

De kandidaat-kopers worden op de hoogte gebracht van zowel de in het AREI voorziene sancties en de verplichtingen bij vastgestelde inbreuken, alsook van de gevaren en aansprakelijkheden, onder meer bij verhuur en voor de (brand)verzekering, van het gebruik van een elektrische installatie (al dan niet in een wooneenheid) die niet of niet meer voldoet aan de vereisten van het AREI. Meer informatie op : <https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van>.

Daarbij dient er steeds over worden gewaakt dat een elektrische installatie geen gevaar vormt voor de veiligheid van personen of het behoud van goederen, en dat desgevallend alle gepaste maatregelen worden getroffen en werken worden uitgevoerd.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, ook wat betreft de staat van de elektrische installatie, die aldus niets wijzigt aan de verkoopovereenkomst en de voorwaarden daarvan.

2). Controlebezoek van een huishoudelijke elektrische installatie van een wooneenheid bij verkoop

De openbare verkoping heeft betrekking op een wooneenheid uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 en van voor 1 juni 2020.

De koper wordt erover ingelicht dat op **30 september 2024** een controlebezoek van de elektrische installatie werd uitgevoerd door ██████████, naar aanleiding waarvan werd vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

Een exemplaar van voormeld proces-verbaal van het controleonderzoek is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

Het controlebezoek van de elektrische installatie geldt enkel voor de privaatieve delen van de betrokken wooneenheid, en heeft geen betrekking op de garages, parkings, berg-en andere ruimten die deel zijn van de wooneenheid, maar waarvan de elektrische installatie wordt gevoed via een elektriciteitsmeter op naam van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars.

De Koper verklaart door de Verkoper en door de notaris op de hoogte te zijn gesteld dat de werken, nodig om de tijdens het voormelde controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, zonder vertraging moeten uitgevoerd worden en dat alle gepaste maatregelen moeten getroffen worden opdat de installatie geen gevaar zou vormen voor de veiligheid van personen of het behoud van goederen.

De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat het nazicht (herkeuring) op de verdwijning van de inbreuken verricht moet worden door **hetzelfde erkend organisme** dat het controlebezoek heeft uitgevoerd en dat dit organisme, indien **binnen een termijn van één jaar te rekenen vanaf de opmaak van het proces-verbaal** geen gevolg zou worden gegeven aan het in orde brengen van de huishoudelijke elektrische installatie, de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft, moet inlichten van het bestaan van inbreuken. De koper verklaart aldus te weten dat hij de verplichting heeft een nieuw controlebezoek (herkeuring) te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme

om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar te rekenen vanaf de opmaak van het proces-verbaal de inbreuken verdwenen zijn (waarbij het verhelpen van de inbreuken evenzeer op kosten en verantwoordelijkheid van de koper dient te gebeuren).

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat afdeling 6.5.2. AREI voorschrijft dat de huishoudelijke elektrische installatie om de 25 jaar wordt gecontroleerd.

3) Keuring huishoudelijke fotovoltaïsche installaties op laagspanning of laadinrichtingen voor elektrische voertuigen

De openbare verkoping heeft geen betrekking heeft op PV-panelen, noch op een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

4) Dossier van de elektrische installatie (Afdelingen 9.1.1. en 9.1.2. AREI)

De notaris wijst op de verplichting voor elke eigenaar, beheerder of uitbater van een elektrische installatie om een dossier(s) van de elektrische installatie samen te stellen en bij te werken na wijziging of uitbreiding van de installatie. Dit dossier moet onder meer bevatten: het (de) eendraadsschema('s) en het (de) situatieplan(nen) van de elektrische installatie, verslag(en) van de gelijkvormigheidscontrole of verslag(en) van controlebezoek(en), en, wat betreft de huishoudelijke fotovoltaïsche installaties op laagspanning, de gebruiksaanwijzingen (onderhoud en werking), veiligheidsvoorschriften, en technische referenties en kenmerken van het geplaatste materieel. Dit dossier van de elektrische installatie dient aan de nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater te worden overhandigd, en een kopie ervan dient ter beschikking te worden gesteld van de eventuele huurder.

Een exemplaar van het proces-verbaal van het keuringsonderzoek van de elektrische installatie is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen en wordt de verkoper uitdrukkelijk ontslagen om nog bijkomende stukken in dit verband aan de koper over te maken.

Artikel 31. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich, bij zijn weten, in/op de hoger beschreven onroerende goederen geen stookolietank bevindt en/of in het verleden bevond.

Artikel 32. Asbestinventaris(atte

De regelgeving inzake asbesthoudende materialen in het Materialendecreet van 23 december 2011 en in het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen (VLAREMA) van 17 februari 2012, voorziet :

- dat de eigenaar van een toegankelijke constructie met (risico)bouwjaar 2000 of ouder (constructies van vóór 2001) bij het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht en het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik, **op straffe van nietigheid** de inhoud van een geldig **asbestinventarisattest** moet medelen aan de kandidaat-verwerver.

- dat elke verhuurder van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar die over een geldig asbestinventarisattest beschikt, een kopie ervan aan de huurder moet overhandigen bij het aangaan van de huur of binnen een termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisattest als dit afgeleverd werd tijdens een lopende huurperiode.

Meer info op <https://www.vlaanderen.be/asbest> en op <https://ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest>.

Op het verkochte goed bevinden zich één of meer toegankelijke constructies met risicobouwjaar, zoals gedefinieerd in het Materialendecreet.

De verkoper beschikt hiervoor over een geldig asbestinventarisatetest met attestnummer 20231108-000460.000, uitgegeven op **8 november 2023** en geldig tot **8 november 2033**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal [te verwijderen] 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen".

Een exemplaar van voormeld asbestinventarisatetest is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen, en op de hoogte te zijn van het bestaan en de inhoud ervan. Een papieren of digitaal exemplaar van dit asbestinventarisatetest zal bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing overhandigd worden aan de koper.

De verkoper verklaart dat sedert de opmaak van het voormelde asbestinventarisatetest, de in het attest opgenomen toestand van het inspectiegebied, **niet gewijzigd** is. Ingeval van een gewijzigde toestand dient immers een nieuw, geactualiseerd, asbestinventarisatetest aangevraagd te worden. Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer :

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest, als asbestveilig beschouwd kan worden;
- de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart zelf **geen** kennis te hebben van aanwezige asbest, **behalve** deze eventueel vermeld in het voormelde asbestinventarisatetest. De koper zal **geen** aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het voormelde asbestinventarisatetest.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, zonder dat de inhoud van het voormelde asbestinventarisatetest iets wijzigt aan de verkoopovereenkomst en de voorwaarden daarvan.

De notaris wijst de koper er op dat de standaard-geldigheidsduur van tien jaar van een asbestinventarisatetest ook geldt voor asbestinventarisatetesten met als conclusie 'asbestveilig', aangezien de uitgevoerde asbestinventaris niet-destructief is en er bij latere werken dus steeds nieuwe asbesthoudende materialen kunnen worden aangetroffen.

Als de toegankelijke constructie met risicobouwjaar onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom valt, moet de eigenaar vanaf **01 mei 2025** niet alleen een geldig asbestinventarisatetest voor elk privédeel dat deel uitmaakt van de overdracht meedelen, maar ook een afzonderlijk asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen. Voor de gemeenschappelijke delen van bovenbeschreven goederen werd vooralsnog geen afzonderlijk asbestinventarisatetest uitgereikt.

Artikel 33. Zonnepanelen en groenestroomcertificaten – Laadpaal

De goederen zijn **niet** uitgerust met een fotovoltaïsch systeem, noch met een laadrichting voor elektrische voertuigen.

In de verkoop zijn derhalve geen zonnepanelen begrepen, waarvoor de verkoper eventueel overeenkomstig artikel 7.1.1. van het Energiedecreet van 8 mei 2009, in zijn hoedanigheid van eigenaar van de productie-installatie, groenestroomcertificaten toegekend krijgt.

Artikel 34. Postinterventiedossier (PID)

De verkoper verklaart van de notaris toelichting verkregen te hebben over het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, in het bijzonder betreffende de verplichting om een vereenvoudigd of volledig postinterventiedossier (PID) te laten opmaken in de gevallen bepaald in dit koninklijk besluit, wanneer **sedert 01 mei 2001** al dan niet vergunningsplichtige werkzaamheden werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

Een PID bevat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden, aangepast aan de kenmerken van het bouwwerk, onder andere de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen, en de (*as built*-) plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen.

Meer info op : <https://werk.belgie.be/nl/themas/welzijn-op-het-werk/arbeidsplaatsen/tijdelijke-mobiele-bouwplaatsen>, en op <https://www.vlaanderen.be/postinterventiedossier-pid>.

De notaris heeft daarbij gewezen op :

- de (leverings)verplichting van de verkoper om het PID uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte (levering van het goed) te overhandigen aan de koper, teneinde de koper toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen,

- de verplichting voor elke eigenaar een exemplaar van het PID ter beschikking van elke persoon die als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk mag optreden (zoals bijvoorbeeld een huurder),

- de verplichting om het PID ter beschikking te stellen aan de aannemer van latere werken, vooraleer deze het werk mag aanvangen, en de verplichting om het PID aan te vullen,

- de voorziene administratieve en strafrechtelijke boetes en sancties als gevolg van het niet naleven van de wettelijke verplichtingen inzake het PID,

- dat, ingeval een PID wordt overhandigd, de notaris het overhandigde PID niet aftoetst aan de uitgevoerde werken, en dat de notaris niet gekwalificeerd is om de inhoud van het PID te verifiëren.

Op vraag van de instrumenterende notaris of aan de verkochte goederen sinds 1 mei 2001 **werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld, antwoordt de verkoper **bevestigend** doch verklaart hij **niet** te beschikken over enig postinterventiedossier.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper er zich mee akkoord dat er **geen** postinterventiedossier wordt overhandigd aan de koper, en zal de koper hiervan zijn eigen zaak maken, zonder dat hij hiervoor de verkoper nog zal kunnen aanspreken. De koper

ontslaat de verkoper uitdrukkelijk van elke verplichting tot het laten opmaken en/of overhandigen van andere stukken en documenten aan de koper.

Op de vraag van ondergetekende notaris of aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw sedert 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd waarvoor een PID moest worden opgesteld en of de syndicus het PID voor de gemeenschappelijke delen in bewaring houdt, heeft de syndicus geantwoord dat er voor de gemeenschappelijke delen **geen** postinterventiedossier wordt bijgehouden door de syndicus.

Artikel 35. Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De koper wordt gewezen op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

Hypothecaire toestand - Pandregister

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.

Na raadpleging van het pandregister (Pandwet van 11 juli 2013) verklaart de notaris dat:

- er zich in of op de goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in de goederen, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De **risico's** met betrekking tot de goederen gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. **De koper moet dus zodra de toewijzing definitief is geworden, indien hij verzekerd wenst te zijn, zelf zorgen voor de verzekering van de goederen tegen brand en alle andere aanverwante risico's**, ongeacht of de goederen door de verkoper verzekerd waren of niet. De koper moet de bestaande verzekeringscontracten niet overnemen.

Indien de goederen deel uitmaken van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden de goederen tegen brand en alle andere 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 op dat vlak geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe zou verplichten) alle contracten/abonnementen voor levering van water, gas, elektriciteit, radio-en/of teledistributie en diensten van dezelfde aard, die op naam van de verkoper staan, overnemen, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet, of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. De koper moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Indien deze contracten niet meer op naam van de verkoper staan, zal de koper deze zelf moeten sluiten.

Belastingen

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen, voorheffingen, lasten en taksen van welke aard ook die betreffende de hoger beschreven onroerende goederen geheven worden, berekend van dag tot dag moeten dragen en betalen vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

De koper zal samen met de betaling van de prijs het aandeel van de koper betalen in de onroerende voorheffing voor het op het ogenblik van de toewijzing lopende aanslagjaar.

De gemeentelijke en provinciale belastingen op tweede verblijven en de daarmee gepaard gaande milieutaksen, belastingen op onbebouwde percelen, belastingen op leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het op het ogenblik van de toewijzing lopende aanslagjaar.

Bekendmaking & publiciteit

De bekendmaking van de openbare verkoping en de periode van de biedingen zal volgens het plaatselijk gebruik voorafgaand aan de aanvang van de biedingen, verzorgd worden door MediaNot-Mediahuis, meer specifiek volgens optie 2 (digitaal pakket + 5 weken printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen, tevens als bijlage bij De Standaard (vrijdag) en Het Nieuwsblad (zaterdag)).

De openbare verkoping en de periode van de biedingen zullen eveneens aangekondigd worden op de websites **notaris.be** en **immoweb.be**.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit in te lassen en/of de publiciteit te wijzigen in het belang van de verkoop.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Het is uitdrukkelijk bedongen dat de toewijzing **niet plaatsvindt** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan aldus de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Verzaking indeplaatsstelling (artikel 5.220, 3° BW) en volmacht

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle medewerkers van de instrumenterende notaris, en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of ieder afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie.

Verkoop van meerdere loten - massavorming

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten

gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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.

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.

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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde

ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

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

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier. Zij worden voor deze verkoop bepaald op achtentwintig komma tien procent (28,10 %).

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het

gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- 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.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest

verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per

gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen

met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be 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, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna ook "*de lastgever*" genoemd, stelt aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk te handelen: iedere medewerker van notarissen VANHIMBEECK & SCHOCKAERT met kantoor te 8430 Middelkerke, Koninginnelaan 62.

Hierna ook "*de lasthebber*" genoemd.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt [REDACTED], medewerker van notarissen VANHIMBEECK & SCHOCKAERT te Middelkerke en woonplaats kiezend op het kantoor van voornoemde notarissen, 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 de hierboven beschreven onroerende goederen te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van hetgeen reeds was bedongen in het proces-verbaal van opening van werkzaamheden inzake de gerechtelijke vereffening-verdeling zoals hoger vermeld), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk

uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat de goederen zullen worden toegewezen aan de minimumprijs zoals vervat in het proces-verbaal van opening van werkzaamheden zoals hoger vermeld. Het is de lastgever verboden om de goederen uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit

dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Gezamenlijke uitvoerbaarheid

Waar in dit proces-verbaal wordt verwezen naar vroeger verleden akten die voor een betrokken partij nog van belang kunnen zijn, kan iedere kandidaat-koper van deze akte hetzij op biddit.be, hetzij op het kantoor van de notaris, een kopie bekomen en op het kantoor van de notaris daarbij toelichting verkrijgen. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper een kopie van deze aktes te hebben ontvangen.

Recht op geschriften

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Ontwerp van akte

De partijen verklaren van onderhavige akte een ontwerp te hebben ontvangen, in persoon dan wel via hun raadsman, op 27 oktober 2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op het kantoor van ondergetekende notaris te Middelkerke, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkoper en mij, notaris, dit proces-verbaal getekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE

