

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP
HANDELSPANDE TE BLANKENBERGE

Lastenkohier: 08 juni 2026
Begindatum biedingen: 09 juli 2026
Einddatum biedingen: 17 juli 2026
PV definitieve toewijzing: 23 juli 2026

BL/EG/2025/21149.

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op acht juni.

Ga ik, Meester **Bernard LOONTJENS**, Notaris met standplaats te Izegem, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna vermeld goed, conform het verzoek en in aanwezigheid van
*

Hierna verder genoemd de 'VERKOPER'.

VOLMACHT

*

PUBLICITEIT

Met het oog op onderhavige verkoop zal vanaf 12 juni 2026 publiciteit gemaakt worden als volgt:

1/ printpublicatie in:

- bijlage Notaris.be voor West-Vlaanderen (elke zaterdag tussen Het Nieuwsblad);

2/ digitale publicatie op:

- Zimmo;
- facebook;
- instagram;
- notaris.be;
- <http://www.notariaatloontjens-billiet.be/>;
- biddit;
- immoweb.be

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten hierbij de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;

B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op 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

Notariskantoor Loontjens-Billiet, Nieuwstraat 22 - 8870 Izegem
Email: info@notariaatloontjens-billiet.be
Telefoon: 051/30.01.01, elke werkdag van 9u - 12u en van 14u - 18u.
Ondernemingsnummer: 0785.932.107

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

De online verkoop op biddit.be heeft betrekking op volgende goederen:

GOED A: HANDELSGELIJKVLOERS TE BLANKENBERGE, ZEEDIJK 161
GOED B: HANDELSPRIVATIEF TE BLANKENBERGE, ZEEDIJK 162

Hierna gespecificeerd als volgt:

GOED A

STAD BLANKENBERGE **(TWEEDE AFDELING)**

In een appartementsgebouw, genaamd Residentie "CHATEAU VAL ROSE II", opgericht op een perceel grond gelegen aan de **Zeedijk, nummer 161**, bekend ten kadaster BLANKENBERGE – TWEEDE AFDELING, Sectie A, volgens titel deel van nummer 859/F/14 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 859B23P0000, met een oppervlakte volgens titel van één are zevenendertig centiare vijfentwintig decimilliare (1a 37ca 25dma) en volgens recent kadastraal uittreksel van één are zevenendertig centiare (1a 37ca), meer bepaald volgens titel:

-het **handelsgelijkvloers genummerd "0"**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, volgens recent kadastraal uittreksel nummer **859B23P0018**, omvattende:

-in privatieve en exclusieve eigendom: het terras, gedeeltelijk omzoomd met een tuinmuurtje en met een toegangsdeur tot het eigenlijke handelsgelijkvloers, de buitendeur met sas, de binnendeur, de ruimte bestemd voor de handelsuitbating, een toilet en een wenteltrap die toegang geeft tot de kelderbergruimte, alsmede, op de ondergrondse verdieping, de kelderbergruimte te bereiken via voormelde wenteltrap;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzeventig/duizendsten (77/1.000sten) in al de gemene delen van het gebouw en de grond.

Met een kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd en louter informatief) van tweeduizend tweehonderd drieënveertig euro (€ 2.243,00).

Hierna genoemd het "GOED A".

Ondergetekende Notaris wenst hieraan toe te voegen dat in de basisakte verleden voor Notaris Henry Van Caillie, te Brugge, op 13 april 1990, hierna verder gespecificeerd, inzake voormeld GOED A nog letterlijk het volgende gespecificeerd staat:

'Iedere kelderbergruimte omvat :

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom : de kelder zelf met zijn toegangsdeur; de kelderbergruimte die aan het handelsgelijkvloers verbonden*

wordt omvat tevens een wenteltrap die toegang geeft tot de lokalen van het eigenlijke handelsgelijkvloers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/duizendste (1/1.000^o) in de gemene delen en de grond, behalve de kelderbergruimte die verbonden wordt aan het handelsgelijkvloers, en waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden zijn daar deze ruimte zal verbonden blijven met het handelsgelijkvloers en niet afzonderlijk vervreemd zal kunnen worden'.

GOED B

STAD BLANKENBERGE
(TWEEDE AFDELING)

In een appartementsgebouw, genaamd Residentie "CHATEAU VAL ROSE", opgericht op een perceel grond gelegen aan de **Zeedijk, nummer 162**, bekend ten kadaster BLANKENBERGE – TWEEDE AFDELING, Sectie A, volgens titel nummer 856/G/2 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 856G2P0000, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van één are vijfenveertig centiare (1a 45ca), meer bepaald volgens titel:

-het **handelsprivatief genummerd "GV"**, gelegen in de kelder verdieping en op het gelijkvloers, volgens recent kadastraal uittreksel nummer **856G2P0015**, omvattende:

-in privatieve en exclusieve eigendom:

-in de kelder verdieping: berging, vestiaire-piscine en w.c. (heren), vestiaire en twee w.c.'s (dames), traphall en privatieve trap;

-op het gelijkvloers: het terras op de voorgrond, de eigenlijke handelsruimte (met privatieve straatdeur), keuken, privatieve trappen en het gebruik van de koer achteraan;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/duizendsten (126/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met een kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd en louter informatief) van tweeduizend honderd zesendertig euro (€ 2.136,00).

Hierna genoemd het "GOED B".

Ondergetekende Notaris wenst hieraan toe te voegen dat in de basisakte verleden voor Notaris Jacques Bossuyt, destijds te De Haan, op 22 april 1986, hierna verder gespecificeerd inzake voormeld GOED B nog letterlijk het volgende gespecificeerd staat:

'BIJZONDERE BEPALINGEN

De voorgrond is ingedeeld in een privatief gedeelte, behorend bij het handelsprivatief als terras, en ene doorgang van één meter vijf en dertig centimeter breed die een gemeenschappelijk deel van het complex is. De afscheiding zal materieel geschieden door een buis juist naast de scheidingslijn

boven dit terras, waarvan de herstelling en onderhoud ten laste zijn van het handelsprivatief.

De koer achteraan is gemeenschappelijk en zal diensvolgens door alle medeëigenaars dienen hersteld te worden, naar rato van de aandelen van ieder privatief in de gemene delen.

Het uitsluitend genotsrecht van die koer komt nochtans toe aan het handelsprivatief, op last van het onderhoud ervan, en onder voorbehoud van toegang te verstrekken in geval van brand of in ieder geval van overmacht.

De herstellingskosten ingevolge fout van personen die het uitsluitend genotsrecht hebben zijn echter ten laste van degenen die er aan de oorzaak van liggen.

[...]

Uitzondering: het handelsprivatief

Het handelsprivatief is niet in correspondentie, via een deur, met de gemene delen van het kompleks. Derhalve dient het in geen enkele kost en onder geen enkele vorm tussen te komen in de gemene kosten van het kompleks; het handelsprivatief dient evenmin bij te dragen in het ereloon van de beheerder en in de kosten van het dak, noch in de kosten van brandtrappen en noodtrappen. Enkel en alleen het aandeel in de kosten van de brandverzekering kan in aanmerking genomen worden.'

Het "GOED A" en het "GOED B" worden hierna verder samen genoemd de "GOEDEREN" en/of het "GOED".

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed verkocht, evenals de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

GOED A

*

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titel mogen eisen dan een afschrift dezer.

GOED B

*

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titel mogen eisen dan een afschrift dezer.

BASISAKTE

GOED A

Het onroerend goed waarvan voormeld goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom (bevattende de basisakte met reglement van mede-eigendom) verleden voor Notaris Henry Van Caillie, te Brugge, op 13 april 1990, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge, op 06 juni 1990, boek 7020, nummer 1, evenals door het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering.

De koper zal gehouden zijn de bepalingen van statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde én de besluiten van de algemene vergadering te eerbiedigen. Deze zullen hem tegenwerpeijk zijn en hij zal geacht worden hiervan uitstekend en volledig op de hoogte te zijn, doordat hij hiervan voorafgaandelijk kon kennisnemen. Dit geldt eveneens voor zijn opvolgers en rechtverkrijgenden die, ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden zijn. Deze documenten vormen immers één onafscheidelijk geheel met deze akte.

In alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, of andere, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden, dat de nieuwe belanghebbende de bepalingen van voormelde basisakte en haar bijlagen uitstekend kent en dat hij zich verbindt deze zonder enige uitzondering na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars.

GOED B

Het onroerend goed waarvan voormeld goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom (bevattende de basisakte met reglement van mede-eigendom) verleden voor Notaris Jacques Bossuyt, destijds te De Haan, op 22 april 1986, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 12 mei 1986, boek 5566, nummer 1, evenals door het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering.

De koper zal gehouden zijn de bepalingen van statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde én de besluiten van de algemene vergadering te eerbiedigen. Deze zullen hem tegenwerpeijk zijn en hij zal geacht worden hiervan uitstekend en volledig op de hoogte te zijn, doordat hij hiervan voorafgaandelijk kon kennisnemen. Dit geldt eveneens voor zijn opvolgers en rechtverkrijgenden die, ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden zijn. Deze documenten vormen immers één onafscheidelijk geheel met deze akte.

In alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, of andere, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden, dat de nieuwe belanghebbende de bepalingen van voormelde basisakte en haar bijlagen uitstekend kent en dat hij zich verbindt deze zonder enige uitzondering na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars.

SYNDICUS

a/ De verkoper heeft verklaard dat voor zowel de Residentie "CHATEAU VAL ROSE II" als de Residentie "CHATEAU VAL ROSE", waarvan respectievelijk voormeld GOED A en GOED B deel uitmaakt, de Naamloze Vennootschap AGENCE VERBURGH, met zetel te 8370 Blankenberge, Zeedijk nummer 157, bus W1, syndicus is.

Bij schrijven van 20 mei 2026 heeft de ondergetekende Notaris de documenten en inlichtingen overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 Burgerlijk Wetboek opgevraagd. De syndicus heeft daarop geantwoord per mail van 04 juni 2026.

De koper zal voorafgaandelijk dit schrijven, evenals de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen kunnen raadplegen, zodoende dat hij er kennis kan van nemen en de inhoud hiervan niet integraal in deze akte wordt overgenomen.

b/ De partijen verklaren door ondergetekende Notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de

eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht, ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5.- Kosten

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

6.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

WIJZE VAN VERKOOP

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

-voor het GOED A: **HONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00)**;

-voor het GOED B: **HONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00)**;

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Instelpremie

In tegenstelling tot hetgeen hierna vermeld onder "algemene verkoopsvoorwaarden" zal **geen instelpremie** worden toegekend.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is:

-voor het GOED A: **09 juli 2026 om 10.00uur**;

-voor het GOED B: **09 juli 2026 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is:

-voor het GOED A: **17 juli 2026 om 10.00uur**;

-voor het GOED B: **17 juli 2026 om 11.00uur**;

telkens onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende Notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende Notaris op:

-voor het GOED A: **23 juli 2026 om 10.00 uur**;

-voor het GOED B: **23 juli 2026 om 11.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-koper **vrij bezichtigd kunnen worden op zaterdagen 20 juni- 27 juni- 04 juli- 11 juli 2026, telkens van 15u – 17u. Deze bezichtigingstijden gelden onder voorbehoud van medewerking door de huurder en kunnen dus niet gegarandeerd worden.**

Ondergetekende Notaris houdt zich het recht voor de bezoekenregeling en/of -modaliteiten te wijzigen in het belang van de verkoop.

De kandidaat-koper die het goed wil bezichtigen doet dit steeds op eigen risico en zonder verhaal tegen de verkoper of ondergetekende Notaris.

Geen opschortende voorwaarde financiering

Er wordt hier uitdrukkelijk opgenomen dat in afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, onderhavige verkoop niet wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De koper moet de kosten in euro betalen op het kantoor van de ondergetekende Notaris op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode.

De koper moet de geboden prijs in euro betalen op het kantoor van de ondergetekende Notaris binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper wordt erop gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing, waarvan niet kan worden afweken.

Commandverklaring – Sterkmaking

De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan ondergetekende Notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

Deze opgave wordt onderaan op het proces-verbaal van toewijzing ingeschreven of vermeld.

De koper staat in voor de gegoedheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever.

De aanwijzing van een lastgever moet voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT - VRIJ GEBRUIK

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

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

De verkoper verklaart dat zowel voor het GOED A als het GOED B een **huurovereenkomst** getekend werd, hierna verder gespecificeerd. De koper zal bijgevolg het **genot** van het verkochte goed hebben door het **innen van de huurprijs** berekend van dag tot dag. Indien de huurprijs 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 ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de respectievelijke huurder.

GOED A

Wordt verhuurd op basis van een *handelshuurovereenkomst* de dato 14 oktober 2025 aan *.

Volgens de bepalingen van de voormelde handelshuurovereenkomst en verklaringen van de verkoper:

a) werd de handelshuurovereenkomst gesloten voor een periode van 9 jaar, aanvang nemend op 01 november 2025;

b) bedraagt de oorspronkelijke basishuurprijs duizend tweehonderd euro (€ 1.200,00) per maand (indexeerbaar);

c) werd een waarborg van drieduizend zeshonderd euro (€ 3.600,00) gestort op een geblokkeerde rekening bij Crelan; de uiteindelijke koper verkrijgt hierbij volmacht om deze te laten overzetten op diens naam, maar evenwel niet

vooraleer hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald;

d) werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt;

e) is de bestemming 'handelspand bestemd voor de verkoop van textiel';

f) werd geen voorkooprecht toegestaan in het kader van deze huur;

g) werd voormelde handelshuurovereenkomst niet geregistreerd, zodat ondergetekende Notaris dienaangaande wijst op:

-enerzijds de bepalingen van artikel 12 van de Handelshuurwet van 30 april 1951, letterlijk luidend als volgt:

"Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft."

De verkoper bevestigt dat de huurder het GOED A reeds meer dan 6 maanden in gebruik heeft.

-anderzijds op de verplichting tot registratie die volgens het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op zowel de huurder als de verhuurder rust, ook al legt de handelshuurovereenkomst de verplichting tot registratie bij de huurder.

De koper zal voorafgaandelijk deze handelshuurovereenkomst kunnen raadplegen, zodoende dat hij er kennis kan van nemen en de inhoud hiervan niet integraal in deze akte wordt overgenomen.

De koper wordt ingelicht dat ondergetekende Notaris niet over originele documenten of overige documenten in het kader van deze handelshuur beschikt.

GOED B

Wordt verhuurd op basis van een *handelshuurovereenkomst* de dato 21 oktober 2023 aan de *.

Volgens de bepalingen van de voormelde handelshuurovereenkomst en verklaringen van de verkoper:

a) werd de huurovereenkomst gesloten voor een periode van 9 jaar, aanvang nemend op 01 november 2023;

b) bedraagt de oorspronkelijke basishuurprijs duizend tweehonderd euro (€ 1.200,00) per maand (indexeerbaar maar volgens verklaring van de verkoper nog niet geïndexeerd tot op heden);

c) werd een waarborg van drieduizend zeshonderd euro (€ 3.600,00) gestort op rekening van de verkoper; deze waarborg zal aan de definitieve koper

worden overgemaakt nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. De koper zal vervolgens dienen te handelen als naar recht;

d) werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt;

e) is de bestemming 'handelspand bestemd voor de verkoop van textiel';

f) werd geen voorkooprecht toegestaan in het kader van deze huur;

g) werd voormelde handelshuurovereenkomst niet geregistreerd, zodat ondergetekende Notaris dienaangaande wijst op:

- enerzijds de bepalingen van artikel 12 van de Handelshuurwet van 30 april 1951, letterlijk luidend als volgt:

"Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft."

De verkoper bevestigt dat de huurder het GOED B reeds meer dan 6 maanden in gebruik heeft.

- anderzijds op de verplichting tot registratie die volgens het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op zowel de huurder als de verhuurder rust, ook al legt de handelshuurovereenkomst de verplichting tot registratie bij de huurder.

De koper zal voorafgaandelijk deze handelshuurovereenkomst kunnen raadplegen, zodoende dat hij er kennis kan van nemen en de inhoud hiervan niet integraal in deze akte wordt overgenomen.

De koper wordt ingelicht dat ondergetekende Notaris niet over originele documenten of overige documenten in het kader van deze huur beschikt.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

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

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

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder

vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

GRENZEN – OPPERVLAKTE

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

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

Indien de verkoper een “onderneming” is in de zin van het Wetboek van Economisch Recht, wordt de oppervlakte gegarandeerd binnen de wettelijke grenzen (tolerantie van een twintigste).

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, er geen conventionele erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden het verkochte goed bezwaren en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit onderhavige akte of uit vroegere titels.

Zo blijkt voor het **GOED A** uit de voormelde eigendomsakte verleden voor Henry Van Caillie, te Brugge, op 31 december 1993, aangehaald in de eigendomssoorsprong, letterlijk hetgeen volgt:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN.

[...]

Alle akten van overdracht of eigendomsverklaring of genot, daarin begrepen de pachten, zullen uitdrukkelijk melding moeten bevatten dat de nieuwe gegadigden een volledige kennis hebben van hogere bedoelde basisakte en medeëigendomsreglement en dat zij in de plaats gesteld zijn voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien”.

Zo blijkt voor het **GOED B** uit de voormelde eigendomsakte verleden voor Notaris Serge Van Damme, te De Panne, op 06 september 1990, aangehaald in de eigendomsoorsprong, letterlijk hetgeen volgt:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN.

[...]

Alle overdragende of aanwijzende akten van eigendom, genot of andere, huurkontrakten inbegrepen, zullen uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbenden in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit volgen, alsook in die welke volgen uit de rechtmatig genomen of te nemen beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars”.

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

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

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

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

VORDERING TOT VRIJWARING

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

In het licht van de verzekeringsplicht zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, geeft ondergetekende Notaris mee dat er uit de hierna aangehaalde stedenbouwkundige uittreksels geen definitieve omgevingsvergunning afgeleverd na 1 juli 2018 blijkt.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Erfgoed – stedenbouwkundig statuut

De verkoper verklaart dat:

a) het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

b) voormeld goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

c) voormeld goed niet gelegen is in een zone van verplichte ruilverkaveling;

d) aan hem voor het voormeld goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening;

e) aan hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het voormeld goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opsisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet;

f) aan hem geen registratieattest werd betekend vanwege het Departement Omgeving in het kader van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart in het kader van de Vlaamse Codex Wonen dat:

a) voormeld goed niet opgenomen werd in het leegstandregister conform artikel 2.9 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna kort 'Vlaamse Codex Wonen');

b) voormeld goed niet opgenomen werd in het register van de verwaarloosde woningen en gebouwen conform artikel 2.15 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen;

c) voormeld goed niet opgenomen werd in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen conform artikel 3.12 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

d) voormeld goed niet overbewoond werd verklaard conform artikel 3.24 van de Vlaamse Codex Wonen;

e) dat op het voormeld goed geen vordering of veroordeling rust inzake woonkwaliteit; noch dat het goed opgenomen werd in het register van herstellvorderingen.

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

f) er geen recht van voorkoop geldt conform de bepalingen van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen;

g) het voormeld goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente in het kader van artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen, noch dat het voormeld goed een sociale huur- en/of koopwoning is en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de bevoegde gemeente en het O.C.M.W. ambtshalve een recht van wederinkoop hebben.

h) meer algemeen dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen vanwege de overheid om voorschreven onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Maatregelenregister

De Notaris consulteerde op 21 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Voorkooprecht

1. De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch met een optie tot aankoop.

2. Uit opzoeking in het voorkooploket door ondergetekende Notaris naar aanleiding van onderhavige verkoop, blijkt geen wettelijk voorkooprecht van toepassing.

Klim

De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten niet bezwaard is met ondergrondse innemingen.

Uit opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het voormeld goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Ondergetekende Notaris wijst de koper erop dat indien er op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken uitgevoerd worden, deze werken op voorhand gemeld moet worden via <https://klip.vlaanderen.be>, waar tevens een plan met alle aanwezige ondergrondse infrastructuur te consulteren is.

De koper wordt ingelicht door ondergetekende Notaris omtrent het feit dat er een meldingsplicht bestaat voor werken die uitgevoerd worden op plaatsen

aangeduid als 'beschermde zones' en dat er verbodsbepalingen gelden met het oog op onder andere de aanleg van gebouwen en constructies voor de plaatsen opgenomen als 'voorbehouden zones'.

Ruimtelijke ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen

De verkoper verklaart:

- dat voor voormeld goed geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot voormeld goed;

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het goed beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed; dat er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt én dat het goed momenteel gebruikt wordt als handelspand, zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper wordt ingelicht dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voormeld goed wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de Stad om inzage te vragen in de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van de stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed en de optredende Notaris kan zich enkel baseren op de informatie die hem door de stedenbouwkundige dienst van die Stad wordt bezorgd, welke dienst niet noodzakelijk op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Ondergetekende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op basis van de door de Stad Blankenberge afgeleverde documenten, met name de stedenbouwkundige uittreksels en vastgoedinformatie de dato 29 mei 2026:

GOED A

1° dat voor voormeld GOED A geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

-de dato 22 februari 1990: *bouwen van een appartementsgebouw na afbraak.*

Ondergetekende Notaris maakt de koper attent op de opmerking die hieromtrent terug te vinden is op het stedenbouwkundig uittreksel, letterlijk luidend als volgt:

'Vergunningstoestand ZEEDIJK 161 HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS MET BIJHORENDE KELDER

[...] Volgens onze gegevens is dit eigendom gekend als een handelsruimte op het gelijkvloers van een meergezinswoning, met bijbehorende kelder. Dit handelsgelijkvloers is in uitbating als handelszaak (kledijwinkel ""). Het pand kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund, wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen'.*

Evenwel aangevuld door de Dienst Omgeving van de Stad Blankenberge bij e-mail de dato 08 juni 2026 als volgt:

*'De uitbating door * (VIP-01046038 – Zeedijk 161) werd inderdaad al stopgezet op 31/08/2025.*

In deze entiteit is er momenteel geen uitbating gekend sinds 01/09/2025.'

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat constructies opgericht vóór 22 april 1962 onweerlegbaar worden vermoed vergund te zijn, terwijl constructies opgericht na 22 april 1962 maar vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, weerlegbaar worden vermoed vergund te zijn. De koper wordt er eveneens op gewezen dat indien voormeld goed door de Stad als vergund geregistreerd werd dit thans geen absolute zekerheid meer biedt, gezien iedere derde belanghebbende hiertegen beroep kan indienen tot 45 dagen na diens feitelijke kennisname van de registratiebeslissing. De koper heeft er bijgevolg baat bij ervoor te zorgen dat het dossier op basis waarvan voormeld goed werd geregistreerd, bewaard blijft en desgevallend aangevuld wordt met overige nuttige gegevens, zoals de getuigenverklaringen. De koper wordt hiervoor verwezen naar de desbetreffende Stad.

De koper wordt erop attent gemaakt dat:

1/ indien er voor het goed een vergunning is verleend, dit niet impliceert dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de

functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat;

2/ hij zelf verantwoordelijk is voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij de huidige bestemming/functie van het goed wenst te wijzigen (mits toegestaan in de mede-eigendom). Of deze wijziging al dan niet vergunningsplichtig is, kan de koper navragen bij de desbetreffende Stad. De verkoper, noch de ondergetekende Notaris zullen hierin enige enkele verantwoordelijkheid dragen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed volgens het plannenregister is: *woongebieden volgens het origineel Gewestplan 'Brugge-Oostkust' de dato 07 april 1977.*

Volgens het voormeld uittreksel valt het GOED A tevens onder:

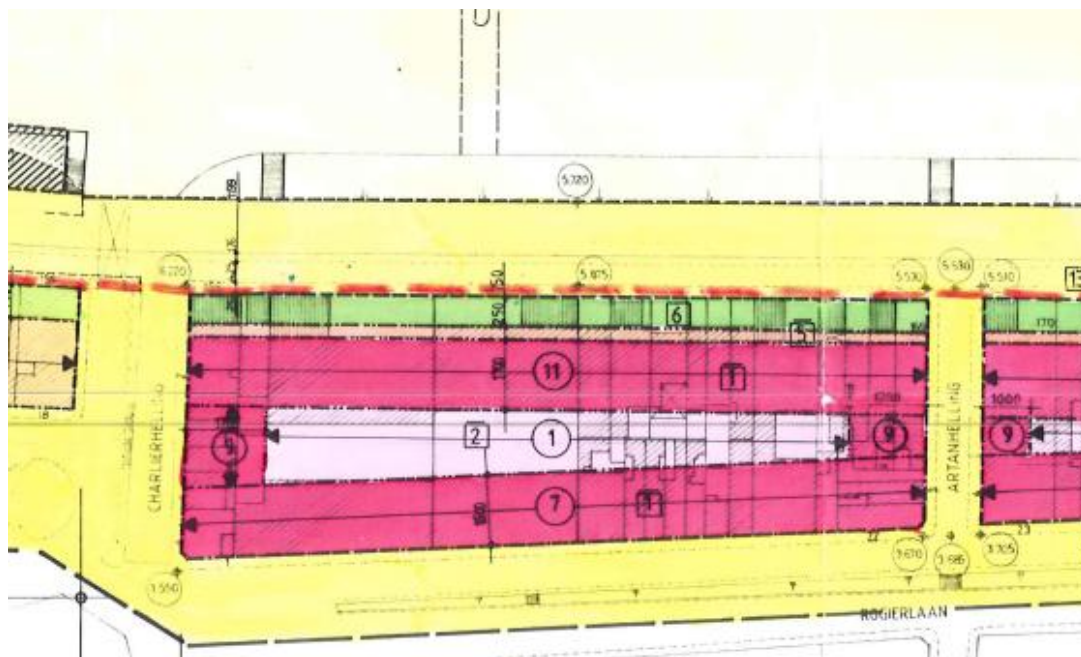
-Bijzonder plan van aanleg 'BPA nr. 8 Zeedijk – 1991' de dato 30 december 1992, met als bestemming 'zone voor woongebouwen, woningen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations);

-Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge' de dato 11 juni 2008, met als bestemming: afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge;

-Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostende' de dato 05 juni 2015, met als bestemming 'overdruk solitaire vakantiewoningen';

-Gemeentelijk rooilijnplan 'BPA nr. 8 Zeedijk – 1991' de dato 30 december 1992, waaromtrent de extra informatie die door de Stad werd verstrekt inzake dit rooilijnplan vermeldt dat huidig perceel zich binnen de rooilijnen bevindt, maar niet getroffen is door een rooilijn (evenwel een indicatieve interpretatie waarover enkel definitief uitsluitsel kan bekomen worden door een opmeting door een beëdigd landmeter).

Op het desbetreffende BPA wordt voormeld goed weergegeven als volgt:



TABEL I BOUWZONES

Zone nr.	Bestemming		Plaatsing				Volume						Vormgeving en Materialen		Afsl. art.					
			In meters tov.			% max. bezetting	Breedte		Diepte		Aantal bouwlagen		dakvorm type	mater. uitb. art.						
			weg-grens	zij-kavel-grens	achter-kavelg.		min. kavel	max. gevel	gel. vloers	min. verdieping	max. verdieping	min.				max.	v/t max.			
1	W	H	z.p.	0	2	100	15	-	10	z.p.	10	z.p.	zie opm. 3	z.p.	-	M (D1)	35°	1	2	1
2	H	B	z.p.	0	0	100	-	-	-	-	-	-	-	1	-	M	-	1	1	1
3	W	H-B	z.p.	0	2	100	6	-	8	z.p.	8	z.p.	2	z.p.	-	D	45°	1	1	1
4	W	H	z.p.	z.p.	z.p.	100	20	-	z.p.	z.p.	z.p.	z.p.	9 (N.O.)	9 (N.O.)	-	-	-	-	-	-
5	W	H	z.p.	0	-	100	-	-	-	-	-	-	-	1	-	M	-	1	-	-
6	H	n	z.p.	0	-	100	-	-	-	-	-	-	-	1	-	zie opm.	-	zie opm.	-	-

W : Woongebouwen, woningen

H : Detailhandel, diensten, horeca, kantoren, met uitsluiting van tank en servicestation

D : Gemeenschapsuitrustingen, openbare gebouwen, kantoren, diensten, verzorgings- en onderwijsdiensten, cultuur, kultus, pastorij

B : Bergingen,

C : Casino

P : Pier

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, voormeld goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot

wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voormeld goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld 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 voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

7° dat voormeld goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende Notaris maakt de koper nog attent op de opmerking die de Stad in het voormelde uittreksel meegeeft als volgt, zonder exhaustief te zijn:

-gelegen naast 'Zeedijk', weg bestaande uit een rijbaan, lokale erftoegangsweg, openbare weg beheerd door lokaal bestuur;

De koper zal voorafgaandelijk voormeld stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie kunnen raadplegen en kan er bijgevolg kennis van nemen.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De Notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

GOED B

1° dat voor voormeld GOED B geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

-de dato 25 juni 1970: verbouwen handelshuis;

-de dato 19 februari 1986: bouwen van een appartementsgebouw.

Ondergetekende Notaris maakt de koper attent op de opmerking die hieromtrent terug te vinden is op het stedenbouwkundig uittreksel, letterlijk luidend als volgt:

'Vergunningstoestand ZEEDIJK 162 HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS MET BIJHORENDE KELDER

*[...] Volgens onze gegevens is dit eigendom gekend als een handelsruimte op het gelijkvloers van een meergezinswoning, met bijbehorende kelder. Dit handelsgelijkvloers is in uitbating als handelszaak (speelgoedwinkel *). Het pand*

kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund, wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen'.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat constructies opgericht vóór 22 april 1962 onweerlegbaar worden vermoed vergund te zijn, terwijl constructies opgericht na 22 april 1962 maar vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, weerlegbaar worden vermoed vergund te zijn. De koper wordt er eveneens op gewezen dat indien voormeld goed door de Stad als vergund geregistreerd werd dit thans geen absolute zekerheid meer biedt, gezien iedere derde belanghebbende hiertegen beroep kan indienen tot 45 dagen na diens feitelijke kennisname van de registratiebeslissing. De koper heeft er bijgevolg baat bij ervoor te zorgen dat het dossier op basis waarvan voormeld goed werd geregistreerd, bewaard blijft en desgevallend aangevuld wordt met overige nuttige gegevens, zoals de getuigenverklaringen. De koper wordt hiervoor verwezen naar de desbetreffende Stad.

De koper wordt erop attent gemaakt dat:

1/ indien er voor het goed een vergunning is verleend, dit niet impliceert dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat;

2/ hij zelf verantwoordelijk is voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij de huidige bestemming/functie van het goed wenst te wijzigen. Of deze wijziging al dan niet vergunningsplichtig is, kan de koper navragen bij de desbetreffende Stad. De verkoper, noch de ondergetekende Notaris zullen hierin enige enkele verantwoordelijkheid dragen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed volgens het plannenregister is: *woongebieden volgens het origineel Gewestplan 'Brugge-Oostkust' de dato 07 april 1977.*

Volgens het voormeld uittreksel valt het GOED B tevens onder:

-Bijzonder plan van aanleg 'BPA nr. 8 Zeedijk – 1991' de dato 30 december 1992, met als bestemming 'zone voor woongebouwen, woningen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations);

-Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge' de dato 11 juni 2008, met als bestemming: afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge;

-Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostende' de dato 05 juni 2015, met als bestemming 'overdruk solitaire vakantiewoningen';

-Gemeentelijk rooilijnplan 'BPA nr. 8 Zeedijk – 1991' de dato 30 december 1992, waaromtrent de extra informatie die door de Stad werd verstrekt inzake dit rooilijnplan vermeldt dat huidig perceel zich binnen de rooilijnen bevindt, maar niet getroffen is door een rooilijn (evenwel een indicatieve interpretatie waarover enkel definitief uitsluitel kan bekomen worden door een opmeting door een beëdigd landmeter).

Op het desbetreffende BPA wordt voormeld GOED B weergegeven zoals hierboven aangehaald.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, voormeld goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voormeld goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld 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 voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

7° dat voormeld goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende Notaris maakt de koper nog attent op de opmerking die de Stad in het voormelde uittreksel meegeeft als volgt, zonder exhaustief te zijn:

-gelegen naast 'Zeedijk', weg bestaande uit een rijbaan, lokale erftoegangsweg, openbare weg beheerd door lokaal bestuur;

-milieuvergunning de dato 24 augustus 1988 voor 'omvormingskabine met statische transfo' (geen risico-activiteit gekend).

De koper zal voorafgaandelijk voormeld stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie kunnen raadplegen en kan er bijgevolg kennis van nemen.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De Notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Bos

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het voormeld goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het voormeld goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst. De verkoper bevestigt tevens dat voormeld goed niet ontbost werd.

Dit blijkt tevens uit opzoeking door ondergetekende Notaris op geopunt.be en de ANB-applicatie.

Bodemattest

a) De verkoper verklaart dat er, bij zijn weten, geen risico-inrichting zoals bedoeld in artikel 2 en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, gevestigd is/was in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die uitsluitend bestemd is/was voor het vermeld privaatief, noch in het voormelde privaatief zelf.

De dienst milieu van de Stad Blankenberge heeft bij de voormelde vastgoedinformatie bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunning werd afgeleverd, behoudens hetgeen voormeld voor wat betreft het GOED B.

b) De verkoper verklaart dat hij geen bericht kreeg omtrent de opname van voormeld goed in een PFAS-onderzoek en dat aldus geen beperkingen voor voormeld goed in het kader hiervan gekend zijn.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat deze ook zelf kan opzoeken welke onderzoeken en/of eventuele beperkingen in de desbetreffende Stad van toepassing zijn in het kader van de PFAS-onderzoeken via: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>.

c) De koper heeft voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van de bodemattesten die betrekking hebben op het voormeld goed en die werden afgeleverd door OVAM op 21 mei 2026.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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 risicogrand is.

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

te Mechelen, 21.05.2026”.

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

e) Ondergetekende Notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De Notaris wijst de koper er echter op dat:

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

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Risicozone voor overstroming – Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via <https://waterinfo.vlaanderen.be/>, gedaan de dato 20 mei 2026, verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het voormeld goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

–niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering;

–niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;

–niet gelegen is in een signaalgebied;

–volgende perceelscore (P-score) werd toegekend: A;

–volgende gebouwscore (G-score) werd toegekend: A.

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat deze scores overeenstemmen met:

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

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

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waardoor voor onderhavige verkoop geen keuringsattest dient te worden overhandigd aan de koper.

De verkoper verklaart voor het GOED B wel te beschikken over het periodiek keuringsattest, opgesteld door de vzw Vinçotte, te 1800 Vilvoorde, Jan Olieslagerslaan nummer 35, de dato 27 maart 2024. De koper kan voorafgaandelijk dit attest raadplegen en er kennis van nemen.

Energieprestatiecertificaat

GOED A

Een geldig energieprestatiecertificaat kon op heden nog niet worden afgeleverd, gelet op het feit dat het GOED A nog niet werd toegevoegd of foutief werd toegevoegd in het Gebouwenregister. De keurder, iFirma, verklaarde aan ondergetekende Notaris dat VEKA hierover werd ingelicht.

De richtlijnen op <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/notaris-makelaar> bepalen dienaangaande: *'Het feit dat een gebouw niet is toegevoegd of foutief werd toegevoegd in het Gebouwenregister, maakt het onmogelijk om een geldig energieprestatiecertificaat op te stellen. In dat opzicht maakt het ontbreken van de gebouweenheid in het register een overmachtssituatie uit.'*

De verkoper verklaart het geldig energieprestatiecertificaat zo spoedig als mogelijk ter beschikking te stellen, zodanig dat de koper voorafgaandelijk aan het definitief worden van de verkoop er kennis van zal kunnen nemen.

Het energieprestatiecertificaat gemene delen werd opgemaakt door energiedeskundige *, op 08 april 2021, met vermelding van het certificaatnummer 20210408-0002398872-GD-1. Ondergetekende Notaris vroeg verdere

verduidelijking aangaande het feit dat op dit energiecertificaat 'Zeedijk 162, 8370 Blankenberge' vermeld wordt. De syndicus antwoordde hierop per e-mail de dato 05 juni 2026 letterlijk hetgeen volgt:

'De gemeenschappelijke delen voor Val Rose I en Val Rose II zijn identiek, er is maar 1 attest.

Het betreft nl. 2 residenties met zelfde inkom, trappenhal en lift.'

GOED B

Een geldig energieprestatiecertificaat kon op heden nog niet worden afgeleverd, gelet op het feit dat het GOED B nog niet werd toegevoegd of foutief werd toegevoegd in het Gebouwenregister. De keurder, iFirma, verklaarde aan ondergetekende Notaris dat VEKA hierover werd ingelicht.

De richtlijnen op <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/notaris-makelaar> bepalen dienaangaande: *'Het feit dat een gebouw niet is toegevoegd of foutief werd toegevoegd in het Gebouwenregister, maakt het onmogelijk om een geldig energieprestatiecertificaat op te stellen. In dat opzicht maakt het ontbreken van de gebouweenheid in het register een overmachtssituatie uit.'*

De verkoper verklaart het geldig energieprestatiecertificaat zo spoedig als mogelijk ter beschikking te stellen, zodanig dat de koper voorafgaandelijk aan het definitief worden van de verkoop er kennis van zal kunnen nemen.

Het energieprestatiecertificaat gemene delen werd opgemaakt door energiedeskundige *, op 08 april 2021, met vermelding van het certificaatnummer 20210408-0002398872-GD-1.

Renovatieplicht

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig verkocht wordt/niet volledig niet-residentieel is.

De koper wordt erop gewezen dat een dergelijk goed binnen de 6 jaar vanaf heden aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

-Dakisolatie: als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24W/m²K geplaatst;

-Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1W/m²K;

-Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet; als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;

-Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van

ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen 6 jaar vanaf vandaag ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

De koper wordt er tevens op gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed of sloop en dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt er daarnaast op gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden; dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen en dat er mogelijk administratieve geldboetes kunnen worden opgelegd bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor meer informatie wordt de koper verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart en garandeert dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen niet toepasselijk is op huidige overdracht, gezien aan voormeld goed geen werken werden uitgevoerd sedert 01 mei 2001 waarop voormeld artikel toepasselijk is.

Uit de hoger aangehaalde inlichtingen van de syndicus blijkt dat er geen postinterventiedossier gemene delen voorhanden is.

Stookolietank

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

Asbest

GOED A – GOED B

a) De verkoper verklaart dat zich op voormeld goed één of meerdere toegankelijke constructies bevinden die opgericht werden vóór 01 januari 2001, zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (hierna 'het Materialendecreet').

b) De koper heeft voorafgaandelijk kunnen kennisnemen van het respectievelijke asbestinventarisatetest en diens inhoud.

c) De eindconclusie van de desbetreffende asbestinventarisatetesten, die werden opgemaakt door de Heer * voor iFirma, op 05 juni 2026, luidt letterlijk als volgt:

GOED A

Attestnummer 20260605-000065.000:

'Eindconclusie

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0	0	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen'

GOED B

Attestnummer 20260605-000071.000:

'Eindconclusie

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0	1	0
Asbestmaterialen	Beperking	Uitsluitingen'

d) De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand intussen niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat indien uit de asbestinventaris blijkt dat er effectief asbest aanwezig is, dit een aantal verplichtingen en verboden tot gevolg heeft. Voor meer informatie hieromtrent wordt de koper verwezen naar de asbestdeskundige.

GEMENE DELEN GOED A – GOED B

De koper wordt erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 01 januari 2001 uiterlijk op 31 december 2026 over een geldig asbestinventarisatetest gemene delen zal moeten beschikken. De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventarisatetest gemene delen voor te leggen aan de koper is nog niet in werking getreden.

De verkoper verklaart geen zekerheid te geven dat het voormeld goed asbestvrij is en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het voormeld goed mogelijk asbesthoudende materialen bevinden.

De koper zal genoeg dienen te nemen met voormelde verklaring, het goed dienen te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij het ondertekenen van de toewijs, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft en de verkoper en ondergetekende Notaris dienaangaande ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Verwarmingsaudit

De instrumenterende Notaris heeft partijen gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf twintig kilowatt of meer), alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

Publiciteitsbord

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet bezwaard is met enige overeenkomst (huurovereenkomst of andere) betreffende een eventueel publiciteitsbord aangebracht op het verkochte goed.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

BELASTINGEN

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

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

PANDWET

De koper wordt gewezen op de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Ondergetekende Notaris heeft de verkoper dan ook bevestigd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, belangrijke industriële machines, zwembaden, keuken(toestellen), verwarmingsketel, enzovoort).

De verkoper deelt de Notaris mee dat dit niet het geval is en verklaart aldus uitdrukkelijk dat met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties verbonden met het verkochte goed deze niet bezwaard zijn met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders 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 bieders, 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De Notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De Notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10. Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische

biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder 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 bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich ertoe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de Notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de Notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste

bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum **€ 5.000 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de Notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

-Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

-Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achtien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

-Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

-Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

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

-Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

-Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

-Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

-indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

-indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde Notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe Notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Brussels Wetboek Registratierechten/Waals Wetboek Registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° Vlaamse Codex Fiscaliteit, om de kosten te doen verminderen.

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

VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN - PREMIES

a) Ondergetekende Notaris maakt de koper attent op het feit dat, indien hij een hypothecaire lening afsluit voor de aankoop, het bouwen of verbouwen van voormeld goed, hij zich kosteloos kan verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

De voorwaarden waaronder en de wijze waarop de koper dit kan aanvragen, kunnen teruggevonden worden op de website van de Verzekering Gewaarborgd inkomen: <https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>.

b) De koper wordt door ondergetekende Notaris in kennis gesteld van het bestaan van premies voor de bouw of de verwerving van een woning en de toekenning van tussenkomsten voor renovatie van gebouwen door het ministerie voor het Vlaams Gewest alsook van de voorwaarden tot toekenning van die premies.

Ondergetekende Notaris verwijst bovendien de koper voor alle inlichtingen omtrent de toekenning en/of het behoud van enige premie naar de website: www.premiezoeker.be.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Alle bij de verkoop betrokken partijen zullen geacht worden keuze van woonplaats te doen in hun laatst gekende zetel/verblijfplaats.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of

ondernemingsnummer van de verkoper en de juistheid van de identiteit van de partijen zoals in het begin van deze akte vermeld.

b) Ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen en de vertegenwoordigers van partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende Notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, via www.notaris.be. Ondergetekende Notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en dus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Bijgevolg zal niet meer automatisch een afschrift van de akte op papier naar de partijen worden verstuurd, tenzij deze er uitdrukkelijk om verzoeken. De verkoper verklaart hiermee akkoord te gaan en de koper zal geacht worden er mee in te stemmen.

WAARSCHUWING OM TOEKENNINGSVOORWAARDEN PREMIES EN UITKERINGEN NA TE GAAN

De aankoop van een onroerend goed kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies.

De koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

SLOTBEPALINGEN

DRAAGWIJDTE NOTARIËLE AKTE

De verkoper verklaart en bevestigt uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van diens verklaringen en bedoeling.

EENHEID VAN AKTE

De akten waar in deze akte naar verwezen wordt, zullen samen met onderhavige akte één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn, met name de volgende, hoger reeds aangehaalde, akte verleden voor:

-Notaris Henry Van Caillie, te Brugge, op 31 december 1993, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge, op 19 januari 1994, boek 8301, nummer 29;

-Notaris Serge Van Damme, te De Panne, op 06 september 1990, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge, op 24 september 1990, boek 7088, nummer 1;

-Notaris Henry Van Caillie, te Brugge, op 13 april 1990, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge, op 06 juni 1990, boek 7020, nummer 1;

-Notaris Jacques Bossuyt, destijds te De Haan, op 22 april 1986, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 12 mei 1986, boek 5566, nummer 1.

BEKWAAMHEID PARTIJEN

De verkoper verklaart op uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende ambtenaar dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt noch bestuurder was in een failliete vennootschap, waarbij toepassing werd gemaakt van artikel XX.229 en volgende van de wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX "Insolventie van ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan boek XX, en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek XX, in boek I van het Wetboek van economisch recht.

MEERDERE HOEDANIGHEDEN

De comparant(en) die in deze akte in verschillende hoedanigheden is/zijn opgetreden, bevestig(t)(en) en aanvaard(t)(en) dat zijn/hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen.

FISCALE VOLMACHT

De verklaringen van de verkoper worden hier gedaan onder voorbehoud van het recht om later alsnog te verzoeken om de toepassing van een fiscale gunstmaatregel mits voldaan is aan de voorwaarden.

De comparanten geven hierbij volmacht aan alle individuele, huidige of toekomstige, medewerk(st)ers van de instrumenterende Notaris, elk met macht om alleen te handelen en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

VOLMACHT VERBETERENDE AKTE

De comparanten geven hierbij volmacht aan alle individuele, huidige of toekomstige, medewerk(st)ers van de instrumenterende Notaris, elk met macht om alleen te handelen en recht van indeplaatsstelling, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

TERUGWERKENDE KRACHT

Alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden/termijnen in deze akte hebben, in afwijking van het gemene verbintenissenrecht, terugwerkende kracht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Izegem, op mijn kantoor, datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verkoper, getekend met mij, Notaris.