BIDDIT VERKOOPSVOORWAARDEN UITVOEREND BESLAG

[redacted]

Rep. nr. 2026 / 56770

Dossier CM/2260484-1

Recht op geschriften: € 50,00

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

Het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op EENENTWINTIG SEPTEMBER.

Wordt er overgegaan door mij, **Gaëlle VANBELLE**, notaris met standplaats te Oostende (eerste kanton), die haar ambt uitoefent in de BV "NOTULUS, geassocieerde notarissen", met zetel te 8400 Oostende, Vijverstraat 49, tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Eerste dubbel blad

[redacted]

[redacted]

VERKOOP

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

HANDELINGSBEKWAAMHEID

De verkoper verklaart op uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende notaris dat hij volledig handelingsbekwaam is; met andere woorden hij heeft geen bijstand nodig van een (voorlopig) bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator.

De verkoper verklaart verder:

- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren;
- noch bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel XX.229 van het Wetboek Economisch Recht;
- niet te vallen onder de wet op de gerechtelijke reorganisatie van ondernemingen;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- dat er geen rechterlijk verbod werd opgelegd om persoonlijk of via tussenpersoon een onderneming uit te baten of om persoonlijk of via tussenpersoon de functie van bestuurder, commissaris of zaakvoerder in een rechtspersoon uit te oefenen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Voor meer informatie betreffende onderhavige verkoop kan u contact opnemen met:
NOTULUS, geassocieerde notarissen
Vijverstraat 49
8400 Oostende
e-mailadres: info@notulus.be
telefoon nummer: 059/56.39.60

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

1. Beschrijving van het goed

Stad **OOSTENDE** – zesde afdeling

In een appartementsgebouw "Residentie La Seigneurie", gelegen **Parijsstraat 17**, *gekadastreerd volgens titel* sectie D nummer 174 A2 met een oppervlakte van honderdzestig vierkante meter (160m²) en *volgens recent kadastraal uittreksel* sectie D nummer 174 A2 P0000 met eenzelfde oppervlakte:

Tweede dubbel blad

Het studio-appartement type D op de tweede verdieping, uitgevende op de Parijsstraat , *omvattend volgens titel:*

a. in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall met kast, studio, een keuken, een badkamer met W.C. en de berging in de ondergrondse verdieping nummer 1;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

° voor het appartement: 30/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

° voor de berging: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

omvattend volgens basisakte:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, een woonkamer-studio, een keuken, een badkamer met W.C. en de berging in de ondergrondse verdieping nummer 1;

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

° voor het appartement: 30/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

° voor de berging: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderdtweeënzeventig euro (€ 572,00).

Kadastrale omschrijving: A2/D/K1.

Kadastrale perceelsidentificatie: **35386 D 174 A2 P0010.**

Basisakte

Zoals de privatieve en gemeenschappelijke delen beschreven worden in de basisakte opgemaakt door notaris Jacques Ghyoot te Oostende op 1 december 1962, overgeschreven op het toenmalig tweede hypotheekkantoor te Brugge op 24 december daarna, boek 317 nummer 9, gewijzigd als volgt:

° bij akte opgemaakt door notaris Jean Vincke te Oostende, vervangende zijn ambtgenoot notaris Jacques Ghyoot te Oostende, met tussenkomst van notaris André Ingeveld te Brussel op 24 augustus 1963, overgeschreven op het toenmalig tweede hypotheekkantoor te Brugge op 6 september daarna, boek 425 nummer 9;

° bij akte opgemaakt door notaris Jacques Ghyoot te Oostende op 16 mei 1964, overgeschreven op het toenmalig tweede hypotheekkantoor te Brugge op 15 juni daarna, boek 560 nummer 25;

° bij akte opgemaakt voor notaris Johan Lahaye te Oostende op 9 november 2000, overgeschreven op het toenmalig tweede hypotheekkantoor te Brugge op 1 december daarna, boek 11539 nummer 1.

Opmerking: enkel de laatste wijzigende basisakte heeft betrekking op dit privatief.

2. Oorsprong van eigendom.

[redacted]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderddertigduizend euro (€ 130.000,00).**

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 28 oktober** 2026 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 5 november** 2026 om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van notaris Gaëlle Vanbelle op **dinsdag 10 november** 2026 om 10u30 in aanwezigheid van de hoogst weerhouden bieder.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op zaterdagvoormiddag 3 en 24 oktober 2026 tussen 10u30 en 12u en op woensdagnamiddag 14 en 28 oktober 2026 tussen 13u30 en 15u.

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

Publiciteit

De publiciteit zal digitaal gebeuren, alsook 5 weken in het Notarisblad. Daarnaast zal gebruik gemaakt worden van de sociale media booster.

De publiciteit zal doorgaan van 25 september 2026 tot 30 oktober 2026.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper bekomt de volle eigendom van voorschreven goed te rekenen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Voormeld goed wordt verkocht met de eventueel aanwezige roerende goederen.

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.

Derde dubbel blad

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.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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.

Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen. Het goed is ook **niet** bezwaard met contracten aangaande (zend)masten en/of windmolens.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

Uit de eigendomstitel blijken **geen** erfdienstbaarheden te zijn gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden *met uitzondering van de erfdienstbaarheden die zouden vermeld zijn in voormelde basisaktes.*

Bijzondere voorwaarden

De eigendomstitel van de verkoper houdt **geen** bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden in die nog van toepassing zijn op het goed, *behoudens deze vermeld in voormelde basisaktes.*

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Hypothecaire toestand

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

Bij deze 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 gegeven zijn of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen,

na de verkoop door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Ondergetekende notaris bevestigt dat er **geen** pandrecht of eigendomsvoorbehoud blijkt uit een opzoeking in het Nationaal Pandregister van 14 april 2026.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het Centraal Bestand van Beslagberichten werd geconsulteerd op heden.

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

Vierde dubbel blad

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

Belastingen

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

Administratieve bepalingen

BASISAKTE – MEDE-EIGENDOM

► Basisakte

Door notaris Jacques Ghyoot te Oostende werd zoals hiervoor gezegd in datum van 1 december 1962 een basisakte opgemaakt omvattende het mede-eigendomsstatuut van het gebouw waarvan het voormelde goed deel uitmaakt. Aan deze basisakte werden het reglement van mede-eigendom en de verschillende plannen betreffende het appartementsgebouw gevoegd.

Deze basisakte werd gewijzigd als volgt:

° bij akte opgemaakt door notaris Jean Vincke te Oostende, vervangende zijn ambtgenoot notaris Jacques Ghyoot te Oostende, met tussenkomst van notaris André Ingeveld te Brussel op 24 augustus 1963;

° bij akte opgemaakt door notaris Jacques Ghyoot te Oostende op 16 mei 1964;

° bij akte opgemaakt voor notaris Johan Lahaye te Oostende op 9 november 2000.

De koper verklaart kennis te hebben van deze basisakte met reglement van mede-eigendom en van deze wijzigende basisaktes.

De koper is door het feit zelf van het verlijden van deze akte in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortspruitende uit gezegde basisakte met reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en/of van de syndicus, dit alles betreffende het voormeld goed. Hij zal er zijn persoonlijke zaak van maken en verbindt zich ertoe deze akte en deze beslissingen in al hun bewoordingen uit te voeren.

Alle overdragende of aanwijzende akten van eigendom, vruchtgebruik en genot en de huurovereenkomsten, die geschreven zullen moeten zijn, zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledig kennis heeft van de basisakte met reglement van mede-eigendom waarvan sprake hiervoor, en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Door het enkel feit eigenaar te worden van het voormeld goed, zal de koper van rechtswege deel uitmaken van de vereniging van mede-eigenaars "RESIDENTIE LA SEIGNEURIE VME" met zetel te 8400 Oostende, Parijsstraat 17, met ondernemingsnummer 0850.357.230.

► Mede-eigendom

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij een ter post aangetekende brief van 14 april 2026, de syndicus, te weten SEA'NDICUS, verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalinbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord op 25 augustus 2026. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en stellen de instrumenterende notaris vrij deze over te nemen in onderhavige akte.

Bovendien verklaren zij alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel te hebben gekregen.

Gemeenschappelijke lasten, provisionering kapitalen en schuldvorderingen

De nieuwe mede-eigenaar verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De wettelijke regeling voorziet wat volgt :

1.- *Buitengewone gemeenschappelijke lasten*

De nieuwe mede-eigenaar draagt de buitengewone gemeenschappelijke lasten waarvan de syndicus de betaling vraagt na de ondertekening van deze akte, zelfs als de algemene vergadering van mede-eigenaars daarvoor er al over had beslist, in het bijzonder:

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

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De uittredende mede-eigenaar draagt alle buitengewone gemeenschappelijke lasten waarover al beslist is vóór de ondertekening van deze akte en waarvan de syndicus de betaling al heeft gevraagd.

2.- De *gewone gemeenschappelijke lasten* vallen ten laste van de nieuwe mede-eigenaar te rekenen van de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

3.- Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het *reservekapitaal* blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Vijfde dubbel blad

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

Kosten

Alle *kosten* voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De uittredende mede-eigenaar verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de nieuwe mede-eigenaar 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 uittredende mede-eigenaar verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het voormelde goed.

Adres van de partijen

De uittredende mede-eigenaar zal zijn woonplaats te niet behouden in zijn huidige woonplaats. De briefwisseling kan elektronisch gebeuren via volgend e-mailadres: dickpan177@gmail.com

RUIMTELIJKE ORDENING

► Algemeen

Er kan geen verzekering worden gegeven omtrent de mogelijkheid om nieuwe vergunningsplichtige werken of handelingen uit te voeren met betrekking tot het verkochte goed.

De koper zal zich moeten voegen naar alle tegenwoordige en toekomstige beslissingen van de bevoegde overheden inzake stedenbouw en dergelijke, zelfs indien deze beslissingen enige onteigening, herverkaveling of minwaarde medebrachten, zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de verkoper.

► Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op de bepalingen van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inhoudende opsomming van de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

► Verklaringen

A) Voormeld onroerend goed of het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt:

- maakt het voorwerp **niet** uit van een onteigeningsplan of –besluit of dreiging daartoe maar **wel** van een **rooilijnplan**, namelijk deze vervat in het hierna vermeld bijzonder plan van aanleg;
- is **niet** belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de wet van 12 april 1965.

B) De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels, die werden afgeleverd door de Stad Oostende op **21 april 2026** en die niet aan onderhavige akte worden gehecht doch waarvan de comparanten erkennen een kopie te hebben ontvangen:

1. Dat voor het gebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, volgende **vergunning(en)** (bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen) werd(en) afgeleverd:

° de stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 20 juni 1972 met het oog op het plaatsen van een zonnetent (referte 35013_1972_233);

° de stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 14 mei 1990 met het oog op het uitvoeren van verbouwingswerken (referte 35013_1990_451);

° de stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 5 juli 1994 met het oog op het plaatsen van een aluminium balustrade (referte 35013_1994_450);

° de voorwaardelijke omgevingsvergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 21 augustus 2020 met het oog op het verbouwen van 5 woongelegenheden van een meergezinswoning o.a. het toevoegen van nieuwe raamopeningen, het creëren van extra terras en balkonruimte en het toevoegen van een dakuitbouw (referte OMV_2020032141);

° de voorwaardelijke omgevingsvergunning goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van 16 december 2024 met het oog op het maken van een opening in het dakvlak (referte OMV_2024143928).

Voor de overige vergunningen wordt verwezen naar de inlichtingsbrief van de gemeente, aangezien zij gene betrekking hebben op dit privatief.

2. Dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van voormeld onroerend goed volgens het plannenregister is:

° WOONGEBIED, krachtens het gewestplan "*Oostende-Middenkust*", goedgekeurd op 26 januari 1977;

° W2 - WOONGEBOUWEN - WONINGEN (VRIJE BEROEPEN ZIJN TOEGELATEN) + DETAILHANDEL, DIENSTEN, HORECA, KANTOREN en W3 - WOONGEBOUWEN - WONINGEN (VRIJE BEROEPEN ZIJN TOEGELATEN), krachtens het bijzonder plan van aanleg "*Albert I Promenade 1981*", goedgekeurd op 16 mei 1983;

° AFBAKENINGSLIJN REGIONAALSTEDELIJK GEBIED en NIET BEGREPEN IN DE DEELGEBIEDEN 2 T.E.M. 17 WAARDOOR DE BESTAANDE BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZOALS VERDER VERMELD ONVERMINDERD VAN TOEPASSING BLIJVEN, krachtens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "*Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende*", goedgekeurd op 15 mei 2009.

3. Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, en/of de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO **noch** van 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** dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

Zesde dubbel blad

4. Dat er op het onroerend goed **geen voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Dat voormeld goed **niet** onder toepassing valt van de voorschriften van een **verkavelingsvergunning** of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

6. Dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Aanvullend hierop:

Er is geen melding gemaakt van stedenbouwkundige inbreuken en/of herstelmaatregelen.

Het goed wordt thans gebruikt wordt als **appartement (bewoning) met berging**.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden 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 omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid

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

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Dat de woning dateert van voor de wetgeving op de stedenbouw. Ten bewijze hiervan legt de verkoper een kadastraal uittreksel voor, waaruit blijkt dat de eerste ingebruikname van het goed dateert tussen 1900 en 1918, hetzij vóór 22 april 1962.

De notaris verwijst naar **artikel 4.2.14 VCRO** dat luidt als volgt:

"§ 1 Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§ 2 Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3 Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4 Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."

De inlichtingsbrief van de Stad Oostende vermeldt ook het volgende:

*"**Vergund Geachte Gebouwen***

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 35013/12097/G/1961/378

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Datum beslissing: 17/04/1962

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving: Het bouwen van een meergezinswoning met 20 woongelegenheden

Referentie: 35013_2020_89

Externe documentatie:

(...)

Vergunningstoestand

Beschrijving: P0010 | Parijsstraat 17 | PRIVATIEF DEEL - A2/D/K1 = vergund als wooneenheid en berging"

Dat er **geen** planbatenheffing verschuldigd is betreffende het verkochte goed en er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen gevorderd worden betreffende het verkochte goed.

► (Aanvullende) inlichtingen

Bij brief de dato 21 april 2026 (waarvan de partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen) heeft het stadsbestuur van Oostende, aanvullend op wat vermeld is in voormelde uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, inlichtingen verstrekt betreffende het thans verkochte goed.

Deze aanvullende inlichtingen hebben een informatieve waarde; zij hebben niet de juridische waarde van een stedenbouwkundig attest.

► Verzaking aan de vordering tot nietigverklaring

In de mate dat de onderhandse overeenkomst betreffende de verkoop, voorwerp van onderhavige akte, niet zou beantwoorden aan de voorschriften van artikel 5.2.5. VCRO, wijst de notaris de partijen op artikel 5.2.5. (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2., 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6.) en artikel 6.3.2 VCRO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Zevende dubbel blad

De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij onderhavige akte. De koper bevestigt dit en verklaart voor zover nodig bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

ONROEREND ERFGOEDDECREET

1. Voorlopige of definitieve bescherming

Volgens opzoeking de dato 14 april 2026 betreffende voorschreven onroerend goed blijkt **niet** dat voorschreven onroerend goed voorlopig of definitief beschermd zou zijn zoals voorgeschreven in het onroerend erfgoeddecreet de dato 12 juli 2013.

2. Inventarissen

Volgens opzoeking de dato 14 april 2026 betreffende voorschreven onroerend goed blijkt **niet** dat voorschreven onroerend goed opgenomen is in één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Onroerend erfgoeddecreet, met name: de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Voormelde inlichtingsbrief van de Stad Oostende vermeldt het volgende:

*"**Lokaal Onroerend Erfgoed***

Beschrijving: Ontwikkelingsprofiel Koninginnelaan

Referentie: BDO_35013_953_00005_00001

Gevolg: Lokaal juridisch verankerd

Toelichting: Elke aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest wordt voorgelegd aan de adviescommissie A.be.
Meer info: www.oostende.be/actieplan-bouwkundig-erfgoed
Externe documentatie:"

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Er werden aan voormeld privatief sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Het eventuele postinterventiedossier – wat de gemeenschappelijke delen betreft – wordt bijgehouden door de syndicus.

BODEMDECREET

► Algemeen

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen attent heeft gemaakt op de bepalingen van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 "BODEMDECREET", zoals laatst gewijzigd door het decreet de dato 29 november 2017 en van het uitvoeringsbesluit de dato 14 december 2007 "VLAREBO". De notaris heeft hen gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen. In het bijzonder heeft de notaris gewezen op artikel 118 van het Bodemdecreet dat als volgt luidt:

"Afstand van het eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten, vermeld in artikel 2, 18°, ontslaat de houder van het zakelijk recht niet van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren die op hem rusten krachtens de bepalingen van dit decreet."

► Bepalingen in verband met de bodemtoestand

A. Uit de inlichtingsbrief van de Stad Oostende blijft dat:

- in het privatief, dat het voorwerp is van onderhavige overdracht, **geen** inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet;

- in de gemeenschappelijke delen **geen** inrichting gevestigd is of was uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet en die uitsluitend bestemd is of was voor het overdragen privatief.

In voormelde inlichtingsbrief van de Stad Oostende de dato 21 april 2026 staat letterlijk vermeld wat volgt inzake milieu:

*"**Milieuvergunning***

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: ondergrondse mazouttank 5.000 liter (residentie La Seigneurie)
Dossiernummer: 35013/22298/2/E/1
Referentienummer: 35013_1993_74
Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
Status: Aktename
Datum: 20/07/1993
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: VLAREM
Externe documentatie:
(...)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: liftmotor 4,5 pk + mazouttank 5.000 liter
Dossiernummer: 35013/22298/1/A/1
Referentienummer: 35013_1962_55
Inrichtingsnummer:
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 08/01/1963
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Startdatum: 08/01/1963
Einddatum: 07/01/1993
Vergunning procedure: ARAB
Externe documentatie:"

Achtste dubbel blad

B. De koper verklaart dat hij vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel 101 van het Bodemdecreet op **14 april 2026** heeft ontvangen.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

*"**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er in het kader van het schadegeval geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van 19.07.2013.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 12.06.2013

TYPE: Melding schadegeval

TITEL: Oostende-Parijsstraat 17: Overvulling van mazouttank

AUTEUR: Stad Oostende

DATUM: 19.07.2013

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Evaluatierapport schadegeval : Madec, Parijsstraat 17, Oostende

AUTEUR: Bova Environmental Consulting N.V.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

C. Men heeft geen weet 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, *behoudens voormelde.*

De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

D. De notaris wijst de koper er op dat:

- wat voormeld is 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 het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

E. Daarnaast blijkt uit opzoeking van 14 april 2026 dat voormeld onroerend goed gelegen is in een **actuele no regret zone (PFAS)** waarbij de maatregelen werden verstrengd omtrent grondwatergebruik.

ASBEST

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisattest zal moeten beschikken.

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20260825-000204.000, op 25 augustus 2026.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"**Asbestveilig** (maar niet asbestvrij)*

Tijdens de inspectie vastgesteld :

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Negende en laatste dubbel blad

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand 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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

STOOKOLIETANK(S) - KEURING

Er is in het verkochte privatief **noch** een ondergrondse **noch** een bovengrondse stookolietank aanwezig.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie in werking getreden is op 01 juni 2020 (AREI).

Overeenkomstig dit Koninklijk Besluit moet de verkoper bij overdracht van eigendom van een wooneenheid ten zijnen laste een controleonderzoek laten uitvoeren van de elektrische installatie (de laagspanningsinstallatie) door een erkende instelling en het proces-verbaal van onderzoek aan de notaris overmaken.

Het voorwerp van deze verkoop is een 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), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van **25 oktober 2018** werd door **ELECTRO-TEST** vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie uiterlijk op 25 oktober 2043 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement. De koper heeft een digitaal exemplaar van het proces-verbaal, met inbegrip van het ééndraadschema en het situatieplan, opgemaakt door het erkend keuringsorganisme ontvangen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

EPC privatief/privatieven

Partijen verklaren door ondergetekende notaris ervan op de hoogte te zijn gebracht dat de artikelen 4 en 6, dit laatste wat betreft de verkoop van wooneenheden, van het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit in werking is getreden op 1 november 2008.

Overeenkomstig artikel 4 van dit besluit dient bij de verkoop van een residentieel gebouw de eigenaar aan de koper een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen over te dragen.

In afwijking hiervan bepaalt artikel 6 van dit besluit dat de eigenaar van een residentieel gebouw of wooneenheid die al over een geldig energieprestatiecertificaat bij de bouw beschikt dat slaat op het hele gebouw of de ganse wooneenheid, dat energieprestatiecertificaat kan gebruiken om te voldoen aan voormelde verplichting.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven goed, door JONAS SIMON LUCAS CALLEWAERT, energiedeskundige, op **27 mei 2025** met vermelding van unieke code **20250527-0003610934-RES-1**, en met een berekend energieverbruik van **151 kWh/m²/jaar (energielabel B)**.

De koper verklaart voor het verlijden van onderhavige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper heeft een digitale versie van voormeld certificaat ontvangen.

EPC gemeenschappelijke delen

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het voorschreven gebouw, door Georges Maria Willy Drieghe, energiedeskundige, op 29 december 2021 met vermelding van unieke code 20211229-0002517813-GD-1.

De koper verklaart een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen te hebben ontvangen.

RENOVATIEPLICHT

Het goed is een residentieel gebouw/gebouweenheid.

Er ontstaat voor deze overdracht **geen** renovatieplicht omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

ONDERHOUD EN CONTROLE CENTRAAL STOOKTOESTEL

De partijen verklaren zij op de hoogte te zijn dat het centraal stooktoestel regelmatig dient gecontroleerd te worden door een erkend technicus. De onderhoudsverplichtingen zijn afhankelijk van het soort brandstof en het vermogen van het toestel.

Bij de verkoop van een onroerend goed is de verkoper niet verplicht een keuringsattest voor de centrale verwarming te laten opmaken.

De partijen verklaren evenwel door de notaris op de hoogte te zijn gebracht dat een nieuwe of gewijzigde installatie voor centrale verwarming voor het gebruik moet gekeurd worden. De verkoper verklaart dat de keuring voor het eerste gebruik werd verricht.

LEEGSTAND, VERWAARLOZING, ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING.

Voormeld goed werd volgens voormelde informatiebrief van de Stad Oostende **niet** werd opgenomen in een inventaris of register betreffende leegstand of verwaarlozing in het kader van artikel 2.9. tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen.

HERSTELVORDERING - MAATREGELENREGISTER

A. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancties in dat verband.

Uit opzoeking blijft dat er voor het goed **geen conformiteitsattest** werd afgeleverd.

B. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het **register van herstelvorderingen**, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

C. De notaris consulteerde op 14 april 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.

VLAAMSE DECRETALE VOORKOOPRECHTEN en RUILVERKAVELING

Op datum van 24 augustus 2026 en op heden heb ik, instrumenterende notaris, een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat **geen voorkooprecht** van toepassing is voor het hierbij verkochte onroerend goed.

WATERTOETS – DECREET INTEGRAAL WATERBELEID

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 14 april 2026, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het 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 blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet gelegen is in een signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. 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**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft **P(erceel)-score** : **A** : geen overstroming gemodelleerd.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score** : **A** : geen overstroming gemodelleerd.

Voor de detailkaarten (overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag), fluviaal (uit waterlopen) en vanuit de zee, wordt verwezen naar het overstromingsrapport.

WONEN IN EIGEN STREEK

De instrumenterende notaris wijst partijen op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, in werking getreden op 14 augustus 2023.

Het verkochte goed is thans **geen** WIES-grond of -woning, aangezien er geen omgevingsvergunning uitgereikt werd op basis waarvan de verkochte grond of woning de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt.

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

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van het verkochte goed wel van toepassing kan zijn.

ROOKMELDERS

De instrumenterende notaris wijst de koper op het feit dat elke zelfstandige woning en kamerwoning uitgerust moet zijn met minstens één rookmelder per bouwlaag geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering.

ROERENDE GOEDEREN

In huidige verkoop zijn **geen** andere roerende goederen begrepen dan deze onroerend door inlijving of door bestemming en behoudens hetgeen voormeld.

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, elke bieder, 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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 worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan

de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij

zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

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

- Dertien komma 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 nalatigheidsinteresten 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 herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

Waarschuwing

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

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

B. DE DEFINITIES

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

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Gaëlle Vanbelle.

Ontwerp akte - kennisname

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

Afschrift

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/notariele-akten/mijn-akten.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

Zonder nietige woorden in deze.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op het kantoor van ondergetekende notaris op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper en de lasthebber samen met mij, notaris, getekend.

Vanbelle

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Gaëlle VANBELLE
Geassocieerd notaris
EENDRACHT MAAKT MACHT
OOSTENDE (W.VL)

Voor akte met repertoriumnummer 2026/56770, verleden op 21 september 2026

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vijfendertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 25 september 2026
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 27682
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger