

REP 53628

D.33.610-001/CHV Verkoopsvoorwaarden verkoop

OPENBARE VERKOOP

BOEKARESTSTRAAT 5
8400 OOSTENDE
Residentie HARWICH

Verkoopsvoorwaarden - Biddit 2026

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG,
Op zes augustus,
ga ik, **Henri BAEKE**, notaris met standplaats te
Oostende (gerechtelijk kanton Oostende 2),
over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van
de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven
onroerend goed op verzoek van:

*

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Henri BAEKE en Frederik VANDENBRIELE, geassocieerde
notarissen

Vredestraat 20 (Res.Villa Medina)
8400 Oostende

Beschrijving van het goed

STAD OOSTENDE - eerste kadastrale afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd **Residentie HARWICH**,
op en met de grond en aanhorigheden, gelegen aan de
Boekareststraat 5, gekadastrerd of het geweest zijnde
volgens titel in de sectie A nummer 566/F/9 en volgens
recente kadastrale legger in dezelfde **sectie A nummer
0566F9 P0001** met een oppervlakte volgens titel en kadaster
van vierhonderd drieënveertig vierkante meter (443m²).

Het eerste en enigste lot, bestaande uit:

1.a. De erfpacht voor een periode van negenennegentig
jaar (99) jaar ingegaan vanaf 03 mei 2011, op
twee/negenhonderd achtennegentigsten (2/1.000sten)
onverdeelde grondaandelen in het hoger vermelde
grondperceel, welke onverdeelde aandelen de juridische
basis vormen van en onlosmakelijk verbonden werden met:

de berging, nummer 8, gelegen op de **kelderverdieping**,
omschreven in de basisakte als deel van kavel zes.

1.b. de constructies van de berging, nummer 8, gelegen op de **kelderverdieping**, omschreven in de basisakte als deel van kavel zes, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/negenhonderd achtennegentigsten (2/998sten) in de gemene delen met uitzondering van de grond.

Kadastrale aanduiding: (K.OG/8/)

Geïndividualiseerd perceelnummer: **0566F9P0118**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeven euro (€ 7,00)

2.a. De erfpacht voor een periode van negenennegentig jaar (99) jaar ingegaan vanaf 03 mei 2011, op één/negenhonderd achtennegentigsten (1/1.000sten) onverdeelde grondaandelen in het hoger vermelde grondperceel, welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van en onlosmakelijk verbonden werden met:

de fietshaak nummer 10, gelegen op de kelderverdieping, omschreven in de basisakte als deel van kavel zeven.

2.b. de constructies van de fietshaak nummer 10, gelegen op de kelderverdieping, omschreven in de basisakte als deel van kavel zeven, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke fietshaak.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/ negenhonderd achtennegentigsten (1/998.sten) in de gemene delen met uitzondering van de grond.

Kadastrale aanduiding: (K.OG/FH10/)

Geïndividualiseerd perceelnummer: **0566F9P0130**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nul euro (€ 0,00)

3.a. De erfpacht voor een periode van negenennegentig jaar (99) jaar ingegaan vanaf 03 mei 2011, op twee/negenhonderd achtennegentigsten (2/998sten) onverdeelde grondaandelen in het hoger vermelde grondperceel, welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van en onlosmakelijk verbonden werden met:

de berging, nummer 9, gelegen op de **kelderverdieping**, omschreven in de basisakte als deel van kavel zes.

3.b. de constructies van de berging, nummer 9, gelegen op de **kelderverdieping**, omschreven in de basisakte als deel van kavel zes, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/negenhonderd achtennegentigsten (2/998sten) in de gemene delen met uitzondering van de grond.

Alsmede de constructies van deze berging.

Kadastrale aanduiding: (K.OG/9/)

Geïndividualiseerd perceelnummer: **0566F9P0119**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeven euro (€ 7,00)

4.a. De erfpacht voor een periode vanaf de toewijzingsakte, doch onlosmakelijk verbonden met de resterende duurtijd van het recht van erfpacht op de berging nummer 9, op één/negenhonderd achtennegentigsten (1/998sten) onverdeelde grondaandelen in het hoger vermelde grondperceel, welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van en onlosmakelijk verbonden werden of zullen worden met:

de fietschaak nummer 11, gelegen op de kelderverdieping, omschreven in de basisakte als deel van kavel zeven.

4.b. de constructies van de fietschaak nummer 11, gelegen op de kelderverdieping, omschreven in de basisakte als deel van kavel zeven en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
de eigenlijke fietschaak.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
één/negenhonderd achtennegentigsten (1/998sten) in de gemene delen met uitzondering van de grond.

Kadastrale aanduiding: (K.OG/FH11/)

Geïndividualiseerd perceelnummer: **0566F9P0131**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nul euro (€ 0,00)

5.a. De erfpacht voor een periode van negenennegentig jaar (99) jaar ingegaan vanaf 03 mei 2011, op twee/negenhonderd achtennegentigsten (2/998sten) onverdeelde grondaandelen in het hoger vermelde grondperceel, welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van en onlosmakelijk verbonden werden met:

de berging, genaamd KWB, gelegen op de **kelderverdieping**, omschreven in de basisakte als kavel acht.

5.b. de constructies van de berging, genaamd KWB, gelegen op de **kelderverdieping**, omschreven in de basisakte als kavel acht, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
de eigenlijke berging met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:
zes/negenhonderd achtennegentigsten (6/998sten) in de gemene delen met uitzondering van de grond.

Kadastrale aanduiding: (K.OG/KWB/)

Geïndividualiseerd perceelnummer: **0566F9P0146**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nul euro (€ 0,00)

Hierna samen genoemd "het onroerend 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 vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen

die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom

*

Instelprijs

De instelprijs voor het geheel (zijnde lot 1) bedraagt **honderd euro (€ 100,00)**.

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt honderd euro (€ 100,00). Dit betekent dat er met minstens honderd euro (€ 100,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 15 september 2026 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 23 september 2026 om 14 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.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak op het telefoonnummer 0498.68.44.84

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en dus vrij van 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. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;

- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;

- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;

- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;

- het verkochte goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

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.

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 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 geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

ERFPACHT VOORWAARDEN

Voor wat betreft alle voormelde onroerende goederen behoudens de fietschaak 11

1. In voormelde akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 11 mei 2011, waarbij het recht van erfpacht werd gevestigd in het voordeel van de genoemde vennootschap ALYSEE PROJECT ONTWIKKELING (destijds CHATEAU RESIDENTIES PROJECTONTWIKKELING) staat letterlijk het volgende:

"1. De duur.

Deze erfpacht is toegestaan en aanvaard voor een duur van negenennegentig (99) jaar, te rekenen vanaf heden.

De verpachters hebben de intentie - maar waarborgen niet - om een nieuwe erfpachtovereenkomst te onderhandelen onder marktconforme voorwaarden op het ogenblik dat de duur

van deze overeenkomst verstrijkt. De pachters beschikken in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de verpachters te onderhandelen.

Indien de pachters een verlenging wensen onder dezelfde voorwaarden, dan dienen zij dit per aangetekend schrijven ter kennis te brengen van de verpachters tussen de achttiende en de twaalfde maand voor het verstrijken van de lopende periode van negenennegentig jaar.

Indien de verpachters het voorkeurrecht van de pachters schenden of ter kwader trouw handelen in strijd met de heden geuite intentie, dan verbinden de verpachters er zich toe een marktconforme vergoeding te betalen voor de constructies verbonden aan de grondaandelenvoormeld, in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht, en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

Indien de pachters hun voorkeurrecht niet wensen uit te oefenen of niet aanbieden binnen voormelde periode, dan zijn de verpachters geen vergoeding verschuldigd en zijn zij gemachtigd om de afbraak van de opstallen te eisen op kosten van de pachters.

2. De erfpachtvergoeding (canon)

De canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt aan de grondeigenaar voor het gebruik van de grond. De pachter betaalt deze vergoeding éénmaal per jaar in de maand december voor het volgende jaar.

De canon is gebaseerd op de geschatte grondwaarde.

De grondwaarde.

Om de grondwaarde te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde van de grond.

De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren zoals de locatie.

Aan de hand van vijf vergelijkingspunten bepaalt de grondeigenaar de waarde van de grond.

De geschatte waarde :

De geschatte waarde van de grond is die waarde die bekomen wordt als de grond als vrij en onbelast, leeg en los van alle banden, lasten en beperkingen wordt beschouwd, uitgezonderd deze die vroeger al bestonden en die zullen blijven bestaan

Het is dus de waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond.

De waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond zal deze zijn die op dat moment wettelijk zal toegestaan zijn op die grond.

Om de geschatte waarde te berekenen moet je ervan uitgaan dat :

- de erfpachtovereenkomst niet bestaat
- er geen gebouwen opgericht zijn

→ de potentiële koper er het maximum toelaatbare op dat moment zou op kunnen bouwen

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Het canonpercentage is de OLO-rente op 10 jaar genomen op de eerste werkdag van het desbetreffende jaar verhoogd met 1,5%.

OLO is de afkorting van Obligation Linéaire / Lineaire Obligatie. Het gaat om leningen van de Belgische Staat met erg grote coupures die niet leverbaar zijn. Obligaties op lange termijn uitgegeven door de Federale Administratie der Thesaurie met een vaste rentevoet, looptijd en terugbetalingsprijs. Ze zijn meestal voorbehouden aan institutionele beleggers. De rentevoet van de OLO op tien jaar wordt niet alleen gebruikt om het algemeen peil van de obligatierente en van haar evolutie aan te duiden maar wordt ook gebruikt als referentierente voor de rente op tien jaar.

De OLO bedraagt in tweeduizend en zeven, drie komma achtennegentig procent (3,98%).

In de residentie Harwich werd de erfpachtvergoeding vastgelegd op **drieënvijftig euro (53,00 €)** per duizendste onverdeeld grondaandeel in de hierboven vermelde percelen grond. De erfpachtvergoeding (canon) wordt jaarlijks geïndexeerd omwille van de stijgende levensduurte.

De canon is jaarlijks te indexeren overeenkomstig de evolutie van de consumptie-index volgens de formule :

$$\frac{\text{basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

waarbij het nieuw indexcijfer dit is van de maand voorafgaand aan de verjaring van de inwerkingtreding van de overeenkomst en het basisindexcijfer dit van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de basisakte, of 106,26 (waarbij 2004=100).

De eerste achttien jaar wordt de canon niet herzien. Ze wordt enkel aangepast aan de index. Na een periode van minimum achttien jaar wordt de canon voor de eerste maal herzien.

In navolging van de huurwetgeving kan de canon na deze eerste herziening slechts herzien worden met inachtnaam van minimale tussenpauzes van negen jaar. Deze tussenpauzes beginnen te lopen op het moment dat de vorige herziening in voege trad.

De eerste indexeerbare canon blijft gedurende minimum achttien jaar in voege.

Bij een herziening wordt de grond herschat door de grondeigenaars op dezelfde manier als bij de bepaling van de oorspronkelijke canon, namelijk aan de hand van 5 vergelijkingspunten. Mochten de erfpachters niet akkoord zijn dan kunnen ze de schatting weerleggen door dezelfde procedure te volgen als de grondeigenaars en zelf 5

vergelijkingspunten naar voor brengen. Als er geen akkoord bereikt wordt dan beslist de vrederechter over de te hanteren grondwaarde. De grondwaarde kan hoger of lager zijn dan de grondwaarde in de vorige periode. Stel dat de grondwaarde ten opzichte van de afgelopen periode verdubbeld is dan verdubbelt de erfpachtvergoeding. Stel dat de grondwaarde gehalveerd is dan halveert de erfpachtvergoeding.

Zoals gezegd wordt de erfpachtvergoeding (canon) dan bepaald op basis van de nieuwe geschatte grondwaarde waarop de dan geldende OLO-rente, de rente op tienjarige overheidsobligaties verhoogd met één komma vijf procent of (OLO+1,5%) wordt toegepast. De erfpachter betaalt een canon overeenkomstig zijn aandeel in de grond.

De erfpachtvergoeding (canon) moet door de erfpachter betaald worden aan de grondeigenaars. De erfpachtvergoeding wordt betaald in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de vergoeding slaat.

Indien de erfpachtvergoeding (canon) niet binnen de termijn betaald wordt, dan is de erfpachter van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd op de openstaande bedragen, welke overeenkomt met de wettelijke interest op jaarbasis.

Bij een eventuele overdracht, schenking, verkoop, enzovoort, van de hierboven vermelde percelen grond, blijven bovenvermelde bepalingen van toepassing voor de rechtsopvolgers van de grondeigenaars alsook voor de erfpachter en zijn rechtsopvolgers.

3. Achterstallige erfpachtvergoedingen

De erfpachtvergoeding (canon) aan de verpachters is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen vanaf één januari tweeduizend en zeven en voor het eerste jaar is een vergoeding verschuldigd pro rata vanaf de datum van de notariële akte.

Bij iedere vertraging in de betaling van meer dan één maand zijn de pachters de wettelijke rente verhoogd met twee procent verschuldigd van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling.

Alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) dienen eerst aan de verpachters te worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht zoniet is de nieuwe koper automatisch en van rechtswege, hoofdelijk en solidair aansprakelijk om alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) te betalen aan de verpachters.

In geval van niet betaling van de erfpachtvergoeding (canon) zullen de verpachters aan de eventuele hypothecaire schuldeisers van de pachters het achterstallige bedrag van erfpachtvergoeding (canon) kunnen opvragen.

Indien de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) binnen de

negentig dagen te betalen, dan is de erfpachtovereenkomst van rechtswege en automatisch verbroken en dienen de opstallen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding (canon) aan de verpachters wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de pachters gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

4. Omzettingmogelijkheid erfpacht in opstal

De erfpachter heeft tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar het recht om gezamenlijk met de erfpachters van de overige onverdeelde duizendste aandelen in voorschreven percelen grond te opteren voor de omzetting van zijn/hun recht van erfpacht naar een recht van opstal. Een recht van opstal is onbeperkt hernieuwbaar.

De aanvangsperiode van deze negenenveertig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde duizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari tweeduizend en zeven.

Er dient tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar een algemene vergadering van alle erfpachters van onverdeelde duizendste aandelen in voorschreven percelen grond worden bijeengeroepen teneinde zich uit te spreken over een collectieve omzetting.

Deze algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de syndicus van het complex. De oproeping gebeurt per aangetekend schrijven. Deze uitnodiging wordt verzonden naar elke erfpachter op het adres dat hij laatst heeft opgegeven aan de beheerder. De uitnodiging moet ten minste één maand voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verstuurd naar alle erfpachters.

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen over de collectieve omzetting indien ten minste twee derden van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, dan zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen die geldig kan beraadslagen op voorwaarde dat ten minste één derde van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd is.

De tweede algemene vergadering mag ten vroegste bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van éénentwintig dagen die ingaat op de dag na de eerste algemene vergadering.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de tweede algemene vergadering, dan worden de erfpachters onherroepelijk geacht geen collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal te willen.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal moet op de eerste algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van

twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar het recht van opstal moet op de tweede algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De algemene vergadering bestaat uit alle erfpachters.

Alle erfpachters hebben evenveel stemmen als quotiteiten.

Een erfpachter die niet op de vergadering kan aanwezig zijn, kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze (een andere erfpachter of een derde). Hij kan echter geen volmacht geven aan de syndicus.

Eenzelfde persoon kan maximum houder zijn van drie volmachten.

De algemene vergadering wordt in aanwezigheid van een notaris gehouden die proces-verbaal van de vergadering zal opmaken.

De notaris zal op de vergadering een korte uiteenzetting geven over de draagwijdte en de juridische gevolgen van de omzetting.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt verworpen, dan behouden alle erfpachters hun recht van erfpacht en blijven de bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte ongewijzigd van kracht.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt goedgekeurd met de voorgeschreven meerderheid, dan wordt het recht van erfpacht van alle erfpachters (dus ook van de erfpachters die afwezig waren of die tegengestemd hebben op de algemene vergadering) gezamenlijk en op hetzelfde ogenblik omgezet in een recht van opstal.

Tegen de inhoud van de beslissing van de algemene vergadering is geen beroep mogelijk.

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering vindt de omzetting plaats op de laatste dag van het negenenveertigste jaar om middernacht.

Het recht van opstal wordt beheerst door alle bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte van het recht van erfpacht bestaande uit een jaarlijkse vergoeding betaalbaar volgens de quotiteiten op één januari van elk jaar. De vergoeding wordt ter gelegenheid van de instelling van de opstalovereenkomst geactualiseerd volgens de waarde van de grond en wordt net als de erfpachtvergoeding jaarlijks geïndexeerd.

Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van vijftig jaar.

De opstalhouder kan onbeperkt aantal hernieuwingen aan de grondeigenaar vragen voor een periode van telkens vijftig jaar aan marktconforme voorwaarden, dus mits herziening van de canon. De grondeigenaar heeft telkens de

keuze om de hernieuwing toe te staan of de constructies in te kopen aan de dan geldende marktwaarde in functie van de toestand van onderhoud op dat ogenblik en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De opstalhouders kunnen volgens dezelfde meerderheid als hiervoor (met 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde quotiteiten) vanaf het vijftiengste jaar, elke vijf jaar een hernieuwing vragen. Dus vanaf het jaar waarop de opstalovereenkomst vijftieng jaar in voege is. Bij elke hernieuwing wordt de waarde van de grond geactualiseerd en wordt het canon aan deze waarde aangepast.

Als de grondeigenaar de hernieuwing weigert dan loopt de oorspronkelijke opstalovereenkomst verder en is de grondeigenaar gebonden om op het einde van oorspronkelijke opstalovereenkomst een marktconforme vergoeding te betalen voor de desbetreffende constructies.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van negenennegentig jaar te respecteren.

Indien de opstalhouder zelf geen verlening van zijn opstalrecht wenst dan is de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd.

Ingeval de omzetting tot opstal werd goedgekeurd, zal onmiddellijk aansluitend op de algemene vergadering een notariële akte worden verleden waarin deze omzetting en haar modaliteiten wordt beschreven, zodat alle opstalhouders over een nieuwe vestigingsakte zullen beschikken. Deze notariële akte wordt ondertekend door drie bijzondere lasthebbers die daartoe door de algemene vergadering worden aangesteld.

Deze notariële akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend complex.

Daarenboven zal een randmelding plaatsvinden in de kant naast de overschrijving van de oorspronkelijk vestigingsakte van het recht van erfpacht.

De kosten die verbonden zijn aan deze collectieve omzetting (onder meer het ereloon van de notaris en de aktekosten) zullen proportioneel, dit wil zeggen volgens de quotiteiten, verdeeld worden tussen de opstalhouders.

5. Gebouwen en constructies - infrastructuurwerken

Aan de door de pachter opgerichte of later desgevallend nog op te richten constructies (hetzij door verbouwing, nieuwbouw of vervanging) mogen alle met het oog op de exploitatie noodzakelijke bouw- of veranderingswerken worden uitgevoerd voor zover deze werken niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, en de vereiste vergunningen ervoor bekomen zijn. De plannen van die werken

moeten evenwel, voor de aanvang der werken, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de verpachters.

De pachter zal de volle eigendom hebben van de opgerichte en op te richten constructies tot bij het verstrijken van het erfpachtrecht.

Hij zal evenwel niet kunnen overgaan tot de gedeeltelijke of volledige afbraak ervan zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verpachters.

6. Onderhouds- en herstellingswerken

De erfpachter of zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden hebben de verplichting de opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies te onderhouden.

Ze moeten ervoor zorgen dat deze permanent worden schoongehouden en dat de installaties voor de verlichting, verluchting, brandveiligheid en alle andere gebruikelijke of noodzakelijke apparatuur, permanent goed functioneren. Zij moeten er op hun kosten voor zorgen dat de omgeving geen abnormale hinder van lawaai of luchtverontreiniging ondervindt die onder meer zou voortkomen van de verluchttingsinstallaties of andere installaties.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger zal tijdens de ganse duur van het hem verleende recht het in erfpacht gegeven goed evenals de er opgerichte constructies en gebouwen op zijn kosten in goede staat moeten onderhouden en alle noodzakelijke herstellingen, met inbegrip van de zware herstellingswerken, moeten uitvoeren.

Indien de erfpachter in gebreke blijft enig onderhouds- of herstellingswerk dat noodzakelijk is voor de openbare veiligheid uit te voeren, dan hebben de verpachters, na voorafgaande ter post aangetekende aanmaning, het recht van ambtswege en zonder enige andere procedure of formaliteit zelf de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om die werken zelf uit te voeren op kosten, risico en gevaar van de pachter die zich uitdrukkelijk het recht ontzegt de aard, omvang of kosten van de van ambtswege getroffen maatregelen of verrichte werken te betwisten.

Voor vaststellingen in verband met de naleving van dit artikel zal de pachter steeds ongehinderd toegang verschaffen aan de aangestelden van de verpachters.

De opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies zijn uitsluitend bestemd als woongelegenheden.

Indien de pachter deze bestemming wenst te veranderen kan dat enkel mits voorafgaande toestemming van de verpachters.

7. Controle en sancties

De verpachters hebben steeds toegang tot de constructies teneinde de naleving van de erfpachtvoorwaarden en de veiligheid te kunnen nagaan.

Niet-naleving van de essentiële voorwaarden van de erfpachtovereenkomst kunnen, naast mogelijk toepasselijk ambtshalve maatregelen, aanleiding geven tot verbreking ervan, na twee aanmaningen zonder gevolg ten aanzien van de erfpachter.

8. Overdracht

De erfpachter mag het hem verleende recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk overdragen onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige akte.

Het is de erfpachter toegelaten de individuele constructies tijdens de duur van onderhavige erfpachtovereenkomst te vervreemden mits voorlegging ter goedkeuring van onderhavige akte-erfpacht. De desbetreffende akten, dienen duidelijk de naleving van de huidige akte-erfpacht op te leggen.

De erfpachter is aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Iedere rechtsopvolger blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen ten aanzien van de verpachters.

De erfpachtvoorwaarden welke de rechten van de verpachters tegenover de toekomstige pachter(s) moeten verzekeren, dienen in alle akten aangaande overdracht integraal overgenomen.

9. Opzegmogelijkheden voor het verstrijken van de in onderhavige akte vastgestelde termijn

a) De verpachters hebben het recht om de overeenkomst vervroegd te beëindigen mits voorbericht van zes maanden in de volgende gevallen :

- In geval de pachter zijn verplichtingen vastgesteld in onderhavige akte niet nakomt. Na ingebrekestelling door de verpachters bij ter post aangetekende brief zal de pachter gehouden zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van deze overeenkomst langs gerechtelijke weg nagestreefd kunnen worden zonder afbreuk van de rechten van de verpachters, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemden eventueel recht zouden hebben. Deze verbreking wordt gedaan door de verpachters bij eenvoudige notificatie per ter post aangetekend schrijven.

In geval van verbreking van de overeenkomst zullen de verpachters van de pachter een vergoeding kunnen eisen van driemaal de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd overeenkomstig punt 2. hierboven en dit onverminderd al de andere vergoedingen welke eventueel door de pachter zouden verschuldigd zijn.

- De erfpachtovereenkomst is van rechtswege en automatisch verbroken bij niet-betaling van de achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) binnen de

negentig dagen en de opstallen dienen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachter gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

b) In geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de pachter zal de ontbinding van rechtswege onmiddellijk plaatshebben.

10. Lot van de op het erfpacht gegeven goed opgerichte gebouwen, constructies en inrichtingen bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst

Bij het einde van de erfpacht, ook als dit vroegtijdig is in toepassing van de verschillende wijzen van de ontbinding van de erfpacht zoals vermeld onder het artikel aangaande de beëindiging van de erfpacht, of door faillissement, en onverminderd andere bepalingen, worden de bouwwerken of de verbeteringen die de pachter of zijn rechtsopvolgers aan de opgerichte constructies hebben aangebracht van rechtswege eigendom van de verpachters, zonder dat de pachter op enige vergoeding aanspraak kan maken.

Het in erfpacht gegeven goed, samen met de opgerichte constructies, zullen bij het einde van de onderhavige overeenkomst ter beschikking van de verpachters moeten gesteld worden in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan. De eventueel uitgevoerde veranderings- of bouwwerken komen zonder enige vergoeding toe aan de verpachters.

Deze laatste zullen echter de mogelijkheid hebben te eisen dat het in erfpacht gegeven goed bij het einde van het contract op kosten van de pachter in zijn oorspronkelijke staat - dit betekent afbraak en verwijdering van alle constructies - wordt hersteld. Dit dient te gebeuren binnen de zes maanden vanaf de datum van de daartoe per post toegestuurde aangetekende aanmaning. In voorkomend geval zal de pachter alle contractueel vastgestelde vergoedingen en rechten moeten betalen tot op de datum dat alles volledig zal verwijderd zijn en het in erfpacht gegeven goed in behoorlijke staat zal hersteld zijn.

Deze regels zullen ook gelden in geval van vervroegde verbreking van het contract in toepassing van de verschillende wijzen van ontbinding van de erfpacht.

Bij voortijdige beëindiging van de activiteiten van de rechtspersoon-pachter, hetzij door overdracht van vennootschap, hetzij door vrijwillige ontbinding, hetzij door faillissement dient bij overname, na goedkeuring door

de verpachters, de overnemer zich onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van onderhavige akte te onderwerpen.

Indien er geen overname plaatsvindt, hebben de verpachters het recht om de erfpachtovereenkomst te verbreken, waarbij naar keuze hetzij de constructies zonder vergoeding toekomen aan de verpachters, hetzij geëist kan worden dat het in erfpacht gegeven goed in de oorspronkelijke staat worden gebracht.

Een zelfde keuze vindt plaats bij de normale beëindiging van onderhavige erfpachtovereenkomst.

Wanneer na het verstrijken van de termijn vermeld hiervoor de pachter in het bezit wordt gelaten van het goed, is er geen sprake van stilzwijgende verlenging en kan er een einde gesteld worden aan deze bezetting door een vooropzeg van drie maanden bij aangetekend schrijven door de verpachters.

11. Hypotheek

De pachter mag zijn erfpachtrecht niet in hypotheek geven dan na schriftelijk akkoord van de grondeigenaars met uitzondering van de opgerichte bouwwerken voor de ganse duur van de erfpachtovereenkomst.

Onherroepelijke volmacht tot hypotheek

De pachters verklaren hierbij uitdrukkelijk onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Heer DEBUCQUOY Joachim, bestuurder van vennootschappen, identiteitskaart nummer 590-0061746-80, wonende te 8020 Oostkamp, Eekhoornstraat, 12 (Rr nr 800831-209-15) teneinde ingeval van niet-uitbetaling van al of van een gedeelte van de pachtvergoedingen (canons) op de vervaldag, het erfpachtrecht met betrekking tot voorschreven goed, voorwerp van deze overeenkomst, en de ingevolge deze erfpacht op te richten constructies, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de verpachters tot zekerheid van:

a) de pachtvergoedingen of de som van duizend tweehonderd negentien euro (3.975,00 €), alsook de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde;

b) drie jaar intrest aan twaalf procent waarvoor de wet de rang bewaart;

Deze volmacht houdt tevens in dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akten en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.

De eventueel genomen hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de pachter na integrale betaling van de achterstallig

erfpachtvergoedingen, de op dat ogenblik nog niet betaalde constructiewaarde, te vermeerderen met de belasting op de toegevoegde waarde, met alle intresten, vergoedingen en welkdanige aanhorigheden.

12. Verzekeringen

De pachter verbindt zich ertoe zich te zullen aansluiten bij de blokpolis welke door de naamloze vennootschap "Joyce Invest", met zetel te Oostende, of de syndicus zal worden afgesloten voor de volledige Residentie "Harwich".

13. Belastingen

De onroerende voorheffing alsmede alle andere lasten, belastingen en taksen die tijdens de duur van de erfpacht verschuldigd zijn uit hoofde van het in erfpacht gegeven goed of van de door de pachter zelf opgerichte gebouwen en constructies, moeten door de pachter gedragen worden zonder enig verhaal op de verpachters vanaf heden.

14. Het hierboven beschreven goed wordt in erfpacht gegeven en aanvaard zonder waarborg aangaande de aard, de staat, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond en ondergrond, en in het bijzonder van deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verborgen gebreken.

De erfpachter zal eveneens dienen te aanvaarden en respecteren alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn ze niet bekend evenals alle gemeenschappen.

De verpachters verklaren dat het goed vrij, zuiver en niet belast is met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.

15. Alle kosten, rechten en erelonen, voortvloeiend uit deze erfpachtovereenkomst, zijn ten laste van de pachter.

16. De nietigheid of onafdwingbaarheid van een bepaling uit onderhavige akte zal op geen enkele wijze de geldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen uit onderhavige akte aantasten.

In geval een bepaling voor nietig of onafdwingbaar wordt gehouden, zullen de partijen deze bepaling vervangen door een andere geldige en afdwingbare bepaling, die het meeste de intenties van de partijen benadert.

Doorverkoop

De pachter geeft bij ondertekening van deze akte volmacht en opdracht aan de notaris om bij een doorverkoop de eventuele achterstallen aan bouwheer of verpachter in min te brengen van de prijs van de constructies die ermee verkocht worden en deze som te storten aan de schuldeiser zij het grondeigenaar of bouwheer.

2. Zoals gezegd zal voormelde grondeigenaar, onder dezelfde voorwaarden als hierboven weergegeven, een recht

van erfpacht vestigen bij de toewijzingsakte, **voor een periode dat een aanvang neemt vanaf het ondertekenen van de toewijzingsakte, doch onlosmakelijk verbonden is met de resterende duurtijd van het recht van erfpacht op de berging nummer 9,**

Dit recht van erfpacht zal bijgevolg gevestigd worden op één/duizendsten (1/1.000sten) onverdeelde grondaandeel in het hoger vermelde grondperceel, welke onverdeelde aandelen de juridische basis vormen van en onlosmakelijk verbonden werden met:

de fietshaak nummer 11, gelegen op de kelderverdieping, omschreven in de basisakte als deel van kavel zeven.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien - voor zover ze nog van toepassing zijn.

De koper verplicht zich ertoe zelfde verplichtingen op te leggen aan de nieuwe eigenaars voor het geval hij in de toekomst het bij deze aangekochte goed zou vervreemden ten gelijk welken titel."

Voor wat betreft de fietshaak 11

In voormelde akte toewijs verleden voor notaris Henri BAEKE te Oostende op 20 juni 2024, waarbij het recht van erfpacht werd gevestigd in het voordeel van de verkoper de *, staat letterlijk het volgende:

"De grondeigenaar staat ingevolge onderhavige akte een erfpacht toe aan de koper voor wat betreft de fietshaak nummer 11 voor een termijn en onder de voorwaarden die hierboven werden uiteengezet.

Bijgevolg heeft dit als resultaat dat de koper een erfpachtrecht heeft verworven over fietshaak 11, dewelke op hetzelfde moment zal eindigen als voornoemde berging 9 onder dezelfde voorwaarden als hoger gestipuleerd."

Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

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 oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 29 mei 2026 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde Immo Square geantwoord heeft bij schrijven de dato 23 juni 2026. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende 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 kapitaalinbreng

De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalinbreng 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 de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

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 verzocht heeft;

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.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de toewijzing 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.

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.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt en dat de verwarming gemeenschappelijk is.

Administratieve bepalingen

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-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.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 06 februari 2024, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat:

1° voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van verbouwingswerken aan het rusthuis HARWICH, vergund op 06 oktober 1988;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van inwendige transformatiewerken op de 5^{de} verdieping, vergund op 11 januari 1977;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het vergroten van de slaapkamer op alle verdiepingen, gelegen in de uitbouw achteraan het gebouw en het verhogen van de liftkoker om een extra stopplaats te voorzien op de technische bouwlaag, vergund bij beslissing van 28 juli 2008;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het bezetten met asbestcementleien van de zijgevel van de gebouwen, vergund bij beslissing van 10 juli 1962;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van verbouwingswerken, vergund bij beslissing van 15 mei 1979;

- een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 25 woongelegenheden (3 op het gelijkvloers, 4 per verdieping van 1^{ste} tot en met 5^{de} verdieping en 2 op de 6^{de} verdieping) met 6 garageboxen en bergingen in de kelder, na het slopen van een rusthuis vergund bij beslissing van 27 december 2005;

Daarenboven werd melding gemaakt van volgende vergund geachte toestand:

- een (onweerlegbaar) vergund geachte toestand voor het bouwen van een hotel, positief beslist op 12 september 1960;

- een (onweerlegbaar) vergund geachte toestand voor het bouwen van een hotel, positief beslist op 20 augustus 1959

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:

- "WOONGEBIED" overeenkomstig het origineel gewestplan Oostende - Middenkust van 26 januari 1977;

- "W4 - AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET HOOFDBESTEMMING WONEN" overeenkomstig het bijzonder plan van aanleg Stadcentrum - deelplan 1 van 21 oktober 2004

3° het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6° (...);

7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

8° Voormeld onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 5 juni 2026 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

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.

Onverminderd hetgeen hierboven werd gestipuleerd, wijst ondergetekende notaris nog op volgende meldingen uit het stedenbouwkundig uittreksel:

Milieuvergunning

Beschrijving: hotel aanpassing van de voorwaarden

Dossiernummer: 35013/1118/1/A/2

Referentienummer: 35013_1978_6

Inrichtingsnummer: 1154

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 19/09/1978

Vergunning verlenende

instantie:

College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 19/09/1978

Einddatum: 20/06/1991

Vergunning procedure: Arab

Milieuvergunning

Beschrijving: rusthuis

Dossiernummer: 35013/1118/2/E/1

Referentienummer: 35013_2001_27

Inrichtingsnummer: 604169

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Vergunning verlenende instantie:

College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 16.3.1.1
Type: Vlarem
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Zonder voorwerp
Startdatum: 14/05/2001
Rubriek: 3.3
Type: Vlarem
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 14/05/2001
Rubriek: 43.1.1
Type: Vlarem
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Zonder voorwerp
Startdatum: 14/05/2001
Rubriek: 49.1
Type: Vlarem
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 14/05/2001

Milieuvergunning

Beschrijving: mazouttank 3.000 l / liftmotor 3,3 pk /
hespmachine 0,25 pk / afwasmachine 0,5 pk /
aardappelmachine 0,75 pk / 2 branders 1/8 pk

Dossiernummer: 35013/1118/1/A/1

Referentienummer: 35013_AR _331

Inrichtingsnummer: 1154

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Datum: 20/06/1961

Vergunning verlenende instantie:

College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 20/06/1961

Einddatum: 20/06/1991

Vergunning procedure: Arab

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 3 juni 2026, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De notaris informereert dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bosdecreet - Duindecreet

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

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit met uitzondering van de inventaris van archeologische zones "HISTORISCHE STADSKERN OOSTENDE".

Ondergetekende notaris wijst de kopers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de inventarisatie door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerend Erfgoed Decreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans kan gebruikt worden als **fietsenhaak respectievelijk berging**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. 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.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie 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.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

- Milieu - Bodembeheer

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 3 februari 2026, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

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

4. 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.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Asbest

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht na 31 december 2000, zodat er geen asbestinventarisatetest voorgelegd dient te worden.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed geen stookolietank bevindt.

Energieprestatiecertificaat

Gelet op het voorwerp van de verkoop is het opmaken van een energieprestatiecertificaat niet vereist.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er **geen postinterventiedossiers aanwezig zijn** voor de hierbij verkochte loten.

Voor zoveel als nodig zal de koper hier van zijn eigen zaak maken en ontslaat bijgevolg de verkoper en de optredende notaris van alle aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid dienaangaande.

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.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

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

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot 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.

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 ingetreding. 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.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de

“zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bidder 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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 tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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 artikel 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 verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingetreding 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

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 nul komma vijf procent (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 procent (12 %). Het bedraagt:

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

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

- negentien komma vijftig 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 vijftig 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- dertien komma vijftig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

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

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

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

Indien de bekomen prijs minder of gelijk is aan dertigduizend euro (€ 30.000,00), dan zal de koper dienen in te staan voor alle (publiciteits)kosten, rechten, erelonen en belastingen die gepaard gaan met onderhavige verkoop. Met andere woorden, in dergelijke gevallen bedraagt het percentage te betalen door de koper honderd procent (100%).

Op de behaalde prijs zal de registratierechten 12% bedragen terwijl voor de fiscale behandeling van de erfpachtrechten een registratietarief van vijf procent (5%) gelden.

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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - 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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

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

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

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

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

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

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

D. VOLMACHT

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

1. *

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

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

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

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

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

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

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs

buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

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

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

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

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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 (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 3 juni 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Oostende (2de kanton), 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 samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend Henri BAEKE.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT