

Op heden, **ACHT APRIL TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG**.

Ga ik, **Meester Hans VANHIMBEECK**, geassocieerd notaris te Middelkerke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be (gedematerialiseerde openbare verkoping) van de hierna beschreven onroerende goederen.

Onderhavig kohier bevat met name de lasten en voorwaarden waaronder door mijn ambt zal worden overgegaan tot de openbare verkoping van de hierna beschreven onverdeelde goederen

\$

Hierna ook (samen of afzonderlijk) "**de eigenaar**", of "**de verkoper**", of "**de verzoeker**", genoemd.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

\$

HYPOTHECAIRE TOESTAND

\$

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

Notariskantoor VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen

Koninginnelaan 62 te 8430 Middelkerke

Telefoon : 059/300.432

E-mail: info@vsnotarissen.be

01.- Beschrijving van de goederen

GEMEENTE MIDDELKERKE (VOORHEEN GEMEENTE WESTENDE)

Een woonhuis met alle aanhorigheden op en met grond gelegen te **8434 Middelkerke (Westende), Duinenlaan 3**, bekend of bekend geweest op het kadaster Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie B, blijkens titel deel van nummer 311/N/17 en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 311V22 P0000, met een oppervlakte volgens titel van 365 m² en volgens recent kadastraal uittreksel van 352 m², met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van achthonderddrieëntwintig euro (€ 823,00).

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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.

Het (eventuele) **afval/rommel**, en/of **andere roerende goederen** die zich op of in voormeld goed bevinden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, worden eveneens mee verkocht, zonder dat de koper hiervoor de verkoper, de verzoeker of de notaris kan aanspreken ; bij gebrek aan enige venale waarde, is waarde pro fisco van deze roerende goederen nihil.

De koper wordt geacht door het uitbrengen van zijn bod de goederen en alles wat ermee verband houdt, alsook **de staat** en de **exacte ligging** ervan **ten volle te kennen**, onder meer aangezien hij de mogelijkheid heeft vóór het uitbrengen van zijn bod, de goederen (meermaals) te bezichtigen en alle nuttige of voorgeschreven informatie te bekomen van de notaris, de gemeente of andere deskundigen.

Hierna ook "**het goed**" en/of "**de goederen**" te noemen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

\$

02.- Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 170.000,00)**.

03.- Minimumbod

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

04. - Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van **de aanvang van de biedingen** is : **DINSDAG 17 JUNI 2025**, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van **de sluiting van de biedingen** is : **WOENSDAG 25 JUNI 2025**, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

05.- Dag en uur ondertekening PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **MAANDAG 30 JUNI 2025, om zeventien uur (17.00 uur)**.

06.- Bezoeken

De goederen zullen door elke gegadigde kunnen worden bezocht na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor op het telefoonnummer 059/300.432 tijdens de kantooruren. De bezichtigingen worden na voorafgaandelijke contactname met het notariskantoor georganiseerd vanaf de publicatie op www.biddit.be tot en met de dag vóór de sluiting van de biedingen, dit alles in samenspraak en met de goedkeuring van het notariskantoor.

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

07.- Bekendmaking & publiciteit

De bekendmaking van de openbare verkoping en de periode van de biedingen zal volgens het **plaatselijk gebruik** voorafgaand aan de aanvang van de biedingen, verzorgd

worden door MediaNot-Mediahuis, te weten **optie 1** (digitaal pakket + 5 weken printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen, tevens als bijlage bij Het Nieuwsblad (zaterdag)).

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

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

08.- Eigendomsoverdracht

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

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

09.- Genot - Gebruik

(a). Algemeen.

-. De koper zal het genot van het goed uitsluitend verkrijgen na volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten, tenzij anders bedongen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

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

Een eventuele vergoeding voor het niet eerbiedigen van een eventueel bestaand voorkeepsrecht blijft ten laste van de verkoper.

-. Indien de verkoper nalaat het goed te ontruimen tegen het in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bepaalde tijdstip, is de koper gerechtigd het goed te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een gosse van het

proces-verbaal van toewijzing. De uitdrijvingskosten zijn alleen op de verkoper verhaalbaar.

(b). Bijzondere regel in geval van beslag

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

(c). Bijzondere regel bij gedwongen verkopen in het algemeen

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

(d). Overdracht van de rechten van gebruik

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

De goederen zijn niet bezwaard met een publiciteitsovereenkomst of een sociaal beheersrecht.

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

10. - Voorkoop-, voorkeur- of optierechten - recht van wederinkoop

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

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

a) Wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten.

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

b) Conventionele voorkoop-, voorkeur- of optierechten - recht van wederinkoop.

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

11. - Staat van de goederen - Gebreken

Het goed wordt overgedragen in de staat en toestand waarin het zich bevindt op het ogenblik van de toewijzing :

- ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften;
- zonder waarborg omtrent de conformiteit overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het/de bijhorende uitvoeringsbesluit(en).

- . zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als voor wat betreft de grond en de ondergrond;

- . 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;

- . zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen tussen de werkelijke oppervlakte en de opgegeven oppervlakte één/twintigste of meer;

- . met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet bekend;

- . met alle gemeenschappen.

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij **verkoop op rechterlijk gezag** de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel de mogelijkheid te hebben gehad om het verkochte onroerend goed aandachtig te hebben bezocht.

Aangezien het te verkopen goed te bezichtigen is vóór de verkoop en de titels, verkoopsvoorwaarden, eventuele verkavelingsakte, basisakte of andere akten die betrekking hebben op het te verkopen goed op het kantoor van de notaris en/of op www.biddit.be konden worden ingekeken, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de ligging, staat en toestand van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen uitoefenen tegen de verzoeker wegens enige fout, onnauwkeurigheid, onvolledigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

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

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

De koper kan de verkoper, de verzoeker, de beslagene en de notaris niet aanspreken om de **meubelen en lichamelijk roerende goederen** (meubelen, puin, afval en alle overige lichamelijk roerende goederen) die zich in voorkomend geval nog in of op het goed bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, weg te halen. Het staat de koper vrij ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid te laten weghalen.

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

zaak te maken.

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

12.- Grenzen – Oppervlakte

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

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

13. - Gemeenheden

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

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

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

14.- Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden

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

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.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, is het goed met geen andere dan de zichtbare erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard, en bevat(ten) de eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden en geen bijzondere voorwaarden. De **eigendomstitel** bevat **geen** erfdienstbaarheden en **geen** bijzondere voorwaarden lastens de goederen.

15. - Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de

staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

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

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

Verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector.

Overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector, moet iedere architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die zij beroepshalve op in België gelegen woningen verrichten (of van handelingen van hun aangestelden), verplicht gedekt worden, hetzij door een verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, hetzij door een borgstelling die beantwoordt aan dezelfde waarborgvereisten als de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid.

De verplichte verzekering/borgstelling geldt voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd afgeleverd **na 01 juli 2018**. De tienjarige termijn loopt vanaf de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar moet door middel van de afgifte van een (verzekerings)attest waaruit het bestaan van een verzekeringsovereenkomst blijkt, bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de voormelde wet en haar uitvoeringsbesluiten, en moet het afsluiten van de verzekeringsovereenkomst doorgeven aan "het register van de verplichte verzekeringsovereenkomsten van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid". Het attest moet ook overhandigd worden aan de koper in geval van overdracht van zakelijke rechten, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

De ondergetekende minuuthoudende notaris deelt mee dat het **actueel nog niet mogelijk is** het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Er wordt verklaard, voor zover men weet, dat men **geen kennis** heeft van het bestaan van een dergelijke verzekering voor wat de hoger beschreven privatieve delen. Er wordt tevens verklaard, voor zover men weet, maar waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat er voor de hiervoor beschreven privatieve delen van het goed **geen** definitieve stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018, en dat er **geen** dergelijke werken in onroerende staat (bouw of renovatie) werden uitgevoerd betreffende de hoger beschreven privatieve delen van het goed.

17.- Mede-eigendom

Niet van toepassing.

18. – Administratieve en informatieve bepalingen – Bouwtechnische gegevens

Stedenbouw en ruimtelijke ordening - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

a) Algemeen

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

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

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

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

Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingenwerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan de goederen dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verzoeker, derwijze dat de verzoeker geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde. In dat verband moeten alle toepasselijke reglementen inzake stedenbouw worden nageleefd, waaronder ook de diverse gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen waarnaar in de navermelde stedenbouwkundige inlichtingen wordt verwezen (bijvoorbeeld algemeen inzake bouwen en verkavelen, maar ook in het bijzonder inzake toegankelijkheid, vellen van bomen, lozing van afvalwater en hemelwater, breedband, vrijstelling van vergunningsplicht, parkeerplaatsen, landschappelijke en ecologische inkadering, voorbouwlijn, voorzieningen voor huisvuil, afsluitingen in de voortuinstrook, enzovoort).

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

Daarenboven wordt de koper in voorkomend geval (wanneer het goed deel zou uitmaken van een mede-eigendom) erop gewezen dat wie een goed koopt in gedwongen

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

b) Informatieverstrekking overeenkomstig de VCRO

A. De aandacht van de koper wordt gevestigd op de bepalingen van de VCRO, de uitvoeringsbesluiten en de omkaderende regelgeving.

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

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

- op 29 maart 1968 voor het bouwen van een woonhuis;
- op 5 april 1976 voor het bouwen van tuinhuisje;

2) dat de **meest recente stedenbouwkundige bestemming** van het goed is:

- volgens het Gewestplan OOSTENDE-MIDDENKUST van 26 januari 1977:

WOONGEBIED.

- volgens het **Bijzonder Plan van Aanleg "Westende dorp"** van 06 februari 2007 :

- Zone 5: zone non-aedificandi
- Zone 7: zone voor bebouwing met gesloten karakter en met centrumfunctie
- Deelzone 6C: zone voor bebouwing met gesloten karakter - ééngezins- of meergezinswoningen

- volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Horeca" van 26 september 2013 : overdruk horeca in de badplaatsen

- volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust de dato 05 juni 2015 : overdruk solitaire vakantiewoningen (<https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/rups/rup-solitaire-vakantiewoningen-brugge-oostende>)

3) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er eveneens geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het goed **geen verkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat er **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning** werd afgeleverd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen;

6) dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

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

B. Door de gemeente Middelkerke werd op **13 november 2024** een stedenbouwkundig uittreksel verleend, tezamen met de gebruikelijke vastgoedinformatie.

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

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

"Vergund Geachte Gebouwen

Niet van toepassing

(...)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Risicoground

Niet van toepassing

(...)

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Inventaris type: Leegstand

Referentie: VOL02110

Onroerend goed type: Woning

Opgenomen sinds: 26/04/2024

Inventaris status: Opgenomen in inventaris

Locatie:

Adres: Duinenlaan 3, 8434 WESTENDE

Beschrijving: P0000

(...)"

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

c) Stedenbouwkundige vergunningen - informatie aan koper

Er wordt **niet** gewaarborgd dat geen bouwmisdriven zijn begaan met betrekking tot de hoger beschreven onroerende goederen. Met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven onroerende goederen, of betreffende de wettigheid van de actuele functie, bestemming of gebruik ervan, is het aangewezen om een architect of andere deskundige aan te stellen om

desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde bouw- of verkavelings-, stedenbouwkundige – of omgevingsvergunningen. Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd.

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

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

Onteigeningen – Rooilijnen

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

Ruilverkaveling

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

Natuurdecreet

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat voor de verkochte goederen geen bijzondere voorschriften gelden krachtens de bepalingen van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en de uitvoeringsbesluiten, gezien zij niet gelegen zijn binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk, een natuurreservaat, een speciale beschermingszone (krachtens de Vogel- of Habitatrichtlijn), het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), historisch permanent grasland, een terrein waarvoor een natuurbeheerplan werd opgemaakt, een natuurdomein beheerd door het agentschap voor Natuur en Bos, de afbakening van een natuurinrichtingsproject, enzovoort, noch binnen een afgebakende perimeter binnen of uitbreidingszone bij de voormelde gebieden.

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

Bosdecreet

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de hierboven beschreven

goederen **niet** kunnen aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op de goederen **geen** aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst (artikel 3 van het Bosdecreet).

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

Onroerend erfgoed

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

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

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

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

Leegstand – Verwaarlozing – Ongeschikt – Onbewoonbaar

Uit de voorafgaande opzoeken blijkt dat de goederen op **26 april 2024** opgenomen werden in het **leegstandsregister** van de gemeente MIDDELKERKE.

Verwezen wordt naar het **gemeentelijk Belastingreglement op leegstand en verwaarlozing** (voor de aanslagjaren 2019-2025), en naar de website <https://www.middelkerke.be/nl/ruimte-en-wonen/huisvesting/heffingen/heffing-op-leegstand-en-verwaarlozing>, in het bijzonder naar de bepalingen inzake **vrijstellingsgronden** en **schrapping uit de inventaris**. De koper dient op uitsluitend zijn kosten hiervoor het nodige te doen, en zal hiervan zijn eigen zaak maken. Hij kan hiervoor nooit de beslagene, de verzoeker of de notaris aanspreken, met dien verstande dat de belastingen uit dien hoofde eventueel verschuldigd tot en met het lopende aanslagjaar ingevolge de opname in het register, conform voormeld gemeentelijk Belastingreglement, ten laste van de beslagene, de verzoeker of de verkoper zijn en blijven.

Uit de voorafgaande opzoeken blijkt dat de goederen **niet** zijn opgenomen :

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

Zij zijn **evenmin** opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Er kan echter niet gegarandeerd worden dat er thans ook geen initiatief of voornemen van de overheid is om de hoger beschreven onroerende goederen op te nemen in een van de vermelde registers of inventarissen.

Woonbeleid – Woningkwaliteit – Register Herstelvorderingen.

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

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

Toegelicht wordt dat :

- een woning die, na een **conformiteitsonderzoek** door een woningcontroleur of door een wooninspecteur, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard en dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, sloping of herhuisvesting kunnen opgelegd worden;

- de conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt, of van een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen, kan blijken uit **een conformiteitsattest**,

- dat overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet, de gehuurde hoofdverblijfplaats moet beantwoorden aan de voormelde vereiste van conformiteit, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, en de aanwezigheid van een conformiteitsattest kan gelden als **weerlegbaar vermoeden** van de naleving van die verplichting.

Herhaald wordt dat de goederen worden overgedragen in de staat en toestand waarin zij zich bevinden op het ogenblik van de toewijzing, **zonder waarborg** dat zij beantwoorden aan de voormelde veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten.

Op basis van de gegevens waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, werd voor de goederen geen conformiteitsattest afgeleverd, noch geweigerd. Er wordt geen enkele verbintenis aangegaan tegenover de Koper in verband met het verkrijgen van een conformiteitsattest, noch gewaarborgd dat de goederen beantwoorden aan de reglementering in verband met de verhuring of terbeschikkingstelling van onroerende goederen.

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

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

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

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

- vanaf **01/06/2021**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met een eindjaar in het kadaster vóór 1930 (= codes 0000 tot en met 0005);
- vanaf **01/06/2022**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1931 tot en met 1959;
- vanaf **01/01/2024**: Woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1960 tot en met 1969;
- vanaf **01/01/2025** woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1970 tot en met 1979;
- vanaf **01/01/2026**: woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 1980 tot en met 1999;
- vanaf **01/01/2027**: woningen (huis, appartement, studio, kamer) met als eindjaar in het kadaster 2000 tot en met heden

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

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

Rookmeldersverplichting.

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

- op elke bouwlaag van een woning (eengezinswoningen, appartementen, studio's, (studenten)kamers),
- in de gemeenschappelijke delen van een gebouw, in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie met elektrische voeding of die warmte produceert bevindt.

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

Er wordt niet gegarandeerd niet dat in de hoger beschreven onroerende goederen de vereiste rookmelder(s) aanwezig zijn. De koper dient zich zelf te informeren over de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing ervan in het goed. Meer informatie is terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

Indien er nog geen rookmelder(s) aanwezig zouden zijn in de hoger beschreven onroerende goederen, verklaart de Koper dat hij er zijn persoonlijke zaak van zal maken om de goederen met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de Verkoper.

Vlaamse Logiesdecreet

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

- een **brandveiligheidsattest** vooraleer tot de verhuring te kunnen overgaan en dat een dergelijk attest tot op heden nog niet werd afgeleverd. De koper zal in geen geval verhaal hebben tegen de verkoper en geen aanspraak kunnen maken op

prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest of indien mocht blijken dat er geen brandveiligheidsattest kan worden bekomen.

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

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

Milieu(vergunningen)

In de voormelde gemeentelijke vastgoedinformatie wordt meegedeeld dat betreffende het goed geen milieuvergunningen werden uitgereikt, dat geen milieumeldingen werden gedaan, en dat het goed **niet** kwalificeert als risicogrund.

Bodemdecreet

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

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

- op de onroerende goederen **geen bodemverontreiniging** voorkomt die schade kan berokkenen aan de Koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of -adviezen, of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen ;

- op de verkochte onroerende goederen **geen risico-inrichting** gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

- dat de grond, voorwerp van deze akte, **geen risicogrund** is en dat er zich op de verkochte onroerende goederen **geen** fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties of toestellen bevinden of in het verleden bevonden en dat er op de verkochte onroerende goederen **geen** handelingen zijn gesteld die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse regering opstelt,

- tot op heden **geen oriënterend bodemonderzoek** heeft plaatsgehad betreffende de onroerende goederen.

02.— Betreffende de hoger beschreven onroerende goederen werd voor ieder kadastraal perceel een bodemattest afgeleverd op **06 november 2024**, waarvan de inhoud luidt als volgt :

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 35022 MIDDELKERKE 10 AFD/WESTENDE/

straat + nr. : Duinenlaan 3

sectie : B

nummer : 0311/00V022

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

te Mechelen, 06.11.2024"

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

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

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

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

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

Waterbeleid

Uit opzoeken gedaan op <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> (kaarten risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering, en Overstromingsrapport) blijkt wat volgt :

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

De notaris bevestigt dat het goed **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming** (*plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden*).

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

De notaris heeft toegelicht dat de overheid die moet beslissen over een vergunning, een **watertoets** (impact op het watersysteem van de vergunningsplichtige activiteit) zal uitvoeren, en het resultaat daarvan als een duidelijk aangegeven onderdeel (de 'waterparagraaf' genoemd) zal opnemen in de beslissing over een vergunningsaanvraag, en desgevallend de vergunning kan weigeren, of gepaste voorwaarden, aanpassingen of (compensatie)maatregelen kan opleggen.

De koper wordt er overeenkomstig het Waterwetboek van op de hoogte gebracht dat de goederen :

- **niet** gelegen zijn in een **overstromingsgevoelig gebied** (*gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale -vanuit waterlopen- of pluviale -bij intense neerslag- overstromingen*).

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

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

- **niet** gelegen zijn in een **signaalgebied** (meer info op : www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden).

Tot slot wordt de koper er over ingelicht dat het overstromingsrapport gegenereerd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> aangeeft dat de perceelscore en desgevallend de gebouwenscore van de onroerende goederen de volgende is:

- perceelscore : **A**;

- gebouwenscore: **A**.

De P-score geeft de ligging in overstromingsgevoelig gebied van een perceel weer; de G-score, indien van toepassing, de ligging in overstromingsgevoelig gebied van elk gebouw groter dan 25 m².

De P-score en de G-score bestaan uit vier klassen (A, B, C en D), die op de volgende wijze worden bepaald:

1° klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

2° klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;

3° klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

4° klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Energieprestatie van gebouwen

a) Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

b) EPC-residentiële gebouwen

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van een geldig EPC-Residentieel eenheid betreffende 8434 Middelkerke, Duinenlaan 3, opgemaakt door Pieterjan VERSLYPE op **04 februari 2021**, met certificaatnummer 20210204-0002369232-RES-1 en een berekend energieverbruik van **717 kilowattuur** (kWh) per vierkante meter (**ENERGIELABEL F**).

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

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, zonder dat de inhoud van het voormelde EPC iets wijzigt aan de verkoopovereenkomst en de voorwaarden daarvan. De Koper kan nooit aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de Verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

De koper wordt erop gewezen dat wanneer de notariële akte (het proces-verbaal van toewijs) wordt verleden vanaf **1 januari 2023**, residentiële gebouwen en residentiële eenheden binnen uiterlijk vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte moeten voldoen aan het minimale energieprestatieniveau **label D**, en dat residentiële gebouwen en residentiële eenheden binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte desgevallend moeten beschikken over een **nieuw energieprestatiecertificaat** residentiële gebouwen of een energieprestatiecertificaat bij de bouw dat slaat op het hele gebouw of gebouweenheid, om dit aan te tonen.

Meer info, ook over het Vlaamse Langetermijnpad (met verstrengingen) na 2023, op : <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Renovatieverplichting bij bestemmingswijziging van residentiële gebouwen of gebouweenheden en niet-residentiële gebouwen of gebouweenheden

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

c) EPC-gemeenschappelijke delen

Niet van toepassing

d) EPC Niet-Residentiële Gebouwen

De openbare verkoping heeft geen betrekking op een onroerend goed waarvoor een EPC-plicht geldt als niet-residentieel gebouw.

Elektrische installaties

a) Algemeen

De notaris wijst erop dat elke (huishoudelijke of niet-huishoudelijke, vaste, tijdelijke of verplaatsbare) elektrische installatie, moet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, vastgelegd in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 september 2019, en het voorwerp moet uitmaken van gelijkvormigheidscontroles (vóór de ingebruikname en bij iedere belangrijke wijziging, uitbreiding of verzwaring) en periodieke controlebezoeken (in beginsel om de 25 jaar voor de huishoudelijke elektrische installaties en om de 5 jaar voor de andere elektrische installaties).

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

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

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, ook wat betreft de staat van de elektrische installatie.

b) Afdeling 8.4.2. AREI : controlebezoek van een oude huishoudelijke elektrische installatie van een wooneenheid bij VERKOOP.

Op basis van de gegevens waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, zijn de bovenbeschreven goederen uitgerust met een elektrische installatie die dateert van vóór 1 oktober 1981 die nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een (volledige) gelijkvormigheidscontrole (wooneenheid in de zin van afdeling 8.4.2. AREI).

De koper wordt erover ingelicht dat op **05 februari 2021** een controlebezoek van de elektrische installatie werd uitgevoerd door OCB vzw, naar aanleiding waarvan werd vastgesteld dat de installatie **NIET VOLDOET** aan de voorschriften van het AREI.

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

De Koper wordt ervan op de hoogte gesteld dat de werken, nodig om de tijdens het voormelde controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, **zonder vertraging** moeten uitgevoerd worden en dat **alle gepaste maatregelen** moeten getroffen worden opdat, indien de installatie in dienst blijft, de installatie geen gevaar zou vormen voor de veiligheid van personen of het behoud van goederen.

De Koper wordt vervolgens gewezen op de verplichting om zijn **identiteit en de datum van de notariële verkoopakte** schriftelijk mee te delen aan het voornoemde erkend organisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

De Koper wordt er op gewezen dat hij, na deze mededeling, een **nieuw controlebezoek** door een erkend organisme moet laten uitvoeren **om na te gaan of na afloop van een termijn van 18 maanden na het proces-verbaal van toewijzing, de inbreuken verdwenen zijn**. De Koper kan dit erkend organisme vrij kiezen. De Koper beschikt aldus over een termijn van 18 maanden vanaf heden om de installatie in orde te brengen en de inbreuken aan de elektrische installatie die opgesomd zijn in het voormelde proces-verbaal te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren, dit alles op uitsluitend zijn kosten en zonder verdere verantwoordelijkheid van de Verkoper.

c) Keuring huishoudelijke fotovoltatische installaties op laagspanning of laadinrichtingen voor elektrische voertuigen

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

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

De notaris wijst op de verplichting voor elke eigenaar, beheerder of uitbater van een elektrische installatie om een dossier(s) van de elektrische installatie samen te stellen en bij te werken na wijziging of uitbreiding van de installatie. Dit dossier moet onder meer bevatten: het (de) eendraadsschema('s) en het (de) situatieplan(nen) van de elektrische installatie, verslag(en) van de gelijkvormigheidscontrole of verslag(en) van controlebezoek(en), en, wat betreft de huishoudelijke fotovoltatische installaties op

laagspanning, de gebruiksaanwijzingen (onderhoud en werking), veiligheidsvoorschriften, en technische referenties en kenmerken van het geplaatste materieel. Dit dossier van de elektrische installatie dient aan de nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater te worden overhandigd, en een kopie ervan dient ter beschikking te worden gesteld van de eventuele huurder.

De koper zal zelf het nodige moeten doen om het dossier van de elektrische installatie op zijn kosten te laten samenstellen en ontslaat de verkoper uitdrukkelijk van de verplichting tot het samenstellen en overhandigen van het dossier van de elektrische installatie aan de koper.

Stookolietank

Er wordt verklaard dat in het goed een **bovengrondse stookolietank** aanwezig is met een tankinhoud van **1.200 liter** en dat deze voorzien is van een **overvulbeveiliging**.

De Koper wordt geacht de exacte ligging van deze tank te kennen.

Een controle werd uitgevoerd op **11 mei 2021** door ALV BVBA te Brugge, naar aanleiding waarvan een conformiteitsattest werd afgeleverd en op de mazouttank een **groene dop** werd aangebracht, wat erop duidt dat de installatie **voldoet** aan de wettelijke bepalingen.

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

Indien de stookolietank thans niet zou beantwoorden aan de geldende voorschriften, wordt het goed verkocht in de staat waarin het zich bevindt, met alle zelfs verborgen gebreken, zodat de verkopers geen enkele verbintenis aangaan betreffende de stookolietank. Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper uitdrukkelijk hoger beschreven goed te willen aankopen ongeacht de staat van de stookolietank.

Asbestinventaris(attest)

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

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

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

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

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

De Verkoper beschikt hiervoor over een geldig asbestinventarisatetest betreffende 8434 Middelkerke, Duinenlaan 3, met attestnummer/unieke code **20250405-000036.000**, uitgegeven op **05 april 2025** en geldig tot 05 april 2030.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **NIET-ASBESTVEILIG** (9 ASBESTMATERIALEN (pakking brander, dringend te verwijderen ; golfplaten tuinhuis, te verwijderen ; bakeliet WC, te verwijderen ; leien zijgevel uitbouw, te verwijderen ; bakeliet tellerkast, te verwijderen ; roetluik uit asbestcement, te verwijderen ; bakeliet kelderberging, te verwijderen ; bakelieten schakelaars en lichtfittings en onderdak type menuiserie : zorgvuldig te beheren), 2 BEPERKINGEN, en 0 UITSLUITINGEN).

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

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat sedert de opmaak van het voormelde asbestinventarisatetest, de in het attest opgenomen toestand van het inspectiegebied, **niet gewijzigd** is ; ingeval van een gewijzigde toestand, dient immers een nieuw, geactualiseerd, asbestinventarisatetest aangevraagd te worden. Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer :

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, zonder dat de inhoud van het voormelde asbestinventarisatetest iets wijzigt aan de verkoopovereenkomst en de voorwaarden daarvan. De Koper kan nooit aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de Verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het asbestinventarisatetest.

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

Zonnepanelen en groenestroomcertificaten - laadpaal

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de goederen niet zijn uitgerust met een fotovoltaiisch systeem, noch met een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

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

Postinterventiedossier (PID)

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat er voor de hoger beschreven goederen geen PID werd opgesteld en dat er aan deze goederen sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een PID moest worden opgesteld.

Indien achteraf zou blijken dat er aan de hoger beschreven goederen werken werden uitgevoerd waarvoor een PID moest worden opgemaakt, zal de koper daarvan zijn eigen zaak moeten maken en zelf het nodige moeten doen om dit PID op zijn kosten te laten opmaken. De koper ontslaat in voorkomend geval de verkoper uitdrukkelijk van elke verplichting tot het laten opmaken en overhandigen van een PID aan de koper. Aan de koper wordt meegedeeld dat de koper later bij vervreemding van het onroerend goed dit PID zal moeten overhandigen aan de verwerver.

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

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

19. Hypothecaire toestand - Pandregister

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, pandrecht of eigendomsvoorbehoud, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook ten behoeve van de schuldeisers die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden, die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

20. Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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 op dat vlak geen enkele garantie kan worden gegeven.

21. - Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe zou verplichten), alle contracten/abonnementen voor levering van water, gas, elektriciteit, radio- en/of teledistributie en diensten van dezelfde aard, die op naam van de verkoper staan, overnemen, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond

van die contracten of op grond van de wet, of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. De koper moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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

22. - Belastingen

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen die betreffende de hoger beschreven onroerende goederen geheven worden, moeten dragen *pro rata temporis* te rekenen **vanaf de toewijzing**.

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

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

23. - Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

24. - Verzaking indeplaatsstelling (artikel 5.220, 3° BW) + volmacht

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

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

25. - Verkoop van meerdere loten - massavorming

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. **Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen.** Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het

ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online 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 € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een

forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag **op het**

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

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

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (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 – Herverveiling 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 herverveiling 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 clauses 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 clauses 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 aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoreikendheid 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 koper doet zoals gezegd afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle medewerkers van de instrumenterende notaris, en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie, en zodoende om voor hem en in zijn naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen en randmeldingen die het goed bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die in voorkomend geval zou worden genomen door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en om in voorkomend geval het getuigschrift bedoeld in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek op te doen stellen.

Bevestiging identiteit.

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

Gezamenlijke uitvoerbaarheid.

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

Recht op geschriften.

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Middelkerke, op voormelde datum.
En vervolgens door mij, notaris, getekend.