

REP.: 2026/1196

DOS.: 2260846

Akte: Verkoopsvoorwaarden Biddit
Kantoor Rechtszekerheid Brugge
Recht op geschriften: € 50,00
Registratierechten: € 50,00
Bijlagen: /

Het jaar tweeduizend en zesentwintig.

Op vierentwintig juni.

Zijn Wij, Filip MAERTENS, notaris te Brugge (tweede kanton), die zijn ambt uitoefent binnen de besloten vennootschap "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C, bus 002, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna ook genoemd: "**DE VERKOPER**".

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

1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.

Het notariskantoor, de besloten vennootschap "Filip Maertens & François-Xavier Willems", te Brugge, Vaartstraat 8C, bus 002 kan gecontacteerd worden, elke werkdag tussen 8u30 en 18u00 op het telefoonnummer 050/45.44.45 of via info@notmw.be.

2. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.

A. STAD BRUGGE (voorheen ook BRUGGE).

Een WOONHUIS met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Brugge (oud grondgebied Brugge), **Kleine Nieuwstraat 16**; bekend ten kadaster onder Brugge, 5^{de} afdeling, sectie E, blijktens titel nummer 376B en blijktens recent kadastraal uittreksel nummer **0376BP0000**, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van zesennegentig centiare (96ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdnegenen-

veertig euro (€ 649,00).

B. GEMEENTE OOSTKAMP (voorheen ook OOSTKAMP).

Een WOONHUIS met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Oostkamp (oud grondgebied Oostkamp), **Elf Julistraat 5**; bekend ten kadaster onder Oostkamp, 3^{de} afdeling, sectie F, blijktens recent kadastraal uittreksel nummer **0057Z7P0000**, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van één are drieëndertig centiare (1a 33ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderd en vijf euro (€ 505,00).

C. GEMEENTE OOSTKAMP (voorheen ook OOSTKAMP).

Een WOONHUIS met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Oostkamp (oud grondgebied Oostkamp), **Elf Julistraat 11**; bekend ten kadaster onder Oostkamp, 3^{de} afdeling, sectie F, blijktens recent kadastraal uittreksel nummer **0057W7P0000**, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van één are eenendertig centiare (1a 31ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderd en vijf euro (€ 505,00).

D. GEMEENTE OOSTKAMP (voorheen ook OOSTKAMP).

Een WOONHUIS met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Oostkamp (oud grondgebied Oostkamp), **Elf Julistraat 15**; bekend ten kadaster onder Oostkamp, 3^{de} afdeling, sectie F, blijktens recent kadastraal uittreksel nummer **0057T7P0000**, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van één are negenenvijftig centiare (1a 59ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderdtweëntwintig euro (€ 622,00).

E. GEMEENTE OOSTKAMP (voorheen ook OOSTKAMP).

Een WOONHUIS met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Oostkamp (oud grondgebied Oostkamp), **Elf Julistraat 17**; bekend ten kadaster onder Oostkamp, 3^{de} afdeling, sectie F, blijktens recent kadastraal uittreksel nummer **0057S7P0000**, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van één are vijfennegentig centiare (1a 95ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderdvijfenveertig euro (€ 545,00).

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de onroerende goederen worden verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, evenals alle roerende goederen dewelke zich op het ogenblik van het proces-verbaal van toewijzing in de voorbeschreven goederen bevinden.

De verkoper dient deze roerende goederen niet uit

voorbeschreven goederen te verwijderen tegen het ogenblik van het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing. De koper zal op eigen kosten en verantwoordelijkheid het nodige doen voor het verwijderen van deze roerende goederen/rommel/vuilnis, voorzover hij dit nodig acht, en dit zonder enige tussenkomst van de verkoper.

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.

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

3. OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

4. INSTELPRIJS.

De instelprijs van het **goed sub A (woning Kleine Nieuwstraat 16)** bedraagt **TWEEHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 235.000,00).**

De instelprijs van het **goed sub B (woning Elf Julistraat 5)** bedraagt **HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 150.000,00).**

De instelprijs van het **goed sub C (woning Elf Julistraat 11)** bedraagt **HONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 145.000,00).**

De instelprijs van het **goed sub D (woning Elf Julistraat 15)** bedraagt **HONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 185.000,00).**

De instelprijs van het **goed sub E (woning Elf Julistraat 17)** bedraagt **HONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 190.000,00).**

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt **geen instelpremie** toegekend.

5. MINIMUMBOD.

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

6. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.

Wat betreft het goed sub A (Kleine Nieuwstraat 16):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 27 augustus 2026 om elf uur (11u).**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 4 september 2026 om elf uur (11u)**, 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.

Wat betreft het goed sub B (Elf Julistraat 5):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 27 augustus 2026 om twaalf uur (12u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 4 september 2026 om twaalf uur (12u)**, 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.

Wat betreft het goed sub C (Elf Julistraat 11):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 27 augustus 2026 om dertien uur (13u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 4 september 2026 om dertien uur (13u)**, 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.

Wat betreft het goed sub D (Elf Julistraat 15):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 27 augustus 2026 om veertien uur (14u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 4 september 2026 om veertien uur (14u)**, 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.

Wat betreft het goed sub E (Elf Julistraat 17):

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 27 augustus 2026 om vijftien uur (15u)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 4 september 2026 om vijftien uur (15u)**, 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.

De toewijzingen van de voorbeschreven goederen zal plaatsvinden **zonder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**.

7. DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING.

Het proces-verbaal van toewijzing van voorbeschreven goed zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van de goederen ondertekend worden **op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 9 september 2026 om zeventien uur (17u)**.

8. BEZOEKEN.

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht

worden op de volgende tijdstippen, **na het voorafgaandelijk vastleggen van een afspraak met het notariaat:**

Wat betreft het goed sub A (Kleine Nieuwstraat 16):

- op donderdag 20 augustus 2026: stipt om twintig uur dertig (20u30);
- op zaterdag 22 augustus 2026: stipt om acht uur dertig (8u30);
- op zaterdag 29 augustus 2026: stipt om acht uur dertig (8u30);
- op maandag 31 augustus 2026: stipt om twintig uur dertig (20u30);

Wat betreft het goed sub B (Elf Julistraat 5):

- op donderdag 20 augustus 2026: stipt om zeventien uur dertig (17u30);
- op zaterdag 22 augustus 2026: stipt om tien uur (10u00);
- op zaterdag 29 augustus 2026: stipt om tien uur (10u00);
- op maandag 31 augustus 2026: stipt om zeventien uur dertig (17u30);

Wat betreft het goed sub C (Elf Julistraat 11):

- op donderdag 20 augustus 2026: stipt om zeventien uur vijfenveertig (17u45);
- op zaterdag 22 augustus 2026: stipt om tien uur vijftien (10u15);
- op zaterdag 29 augustus 2026: stipt om tien uur vijftien (10u15);
- op maandag 31 augustus 2026: stipt om zeventien uur vijfenveertig (17u45);

Wat betreft het goed sub D (Elf Julistraat 15):

- op donderdag 20 augustus 2026: stipt om achttien uur vijftien (18u15);
- op zaterdag 22 augustus 2026: stipt om tien uur vijfenveertig (10u45);
- op zaterdag 29 augustus 2026: stipt om tien uur vijfenveertig (10u45);
- op maandag 31 augustus 2026: stipt om achttien uur vijftien (18u15);

Wat betreft het goed sub E (Elf Julistraat 17):

- op donderdag 20 augustus 2026: stipt om achttien uur dertig (18u30);
- op zaterdag 22 augustus 2026: stipt om elf uur (11u00);
- op zaterdag 29 augustus 2026: stipt om elf uur (11u00);
- op maandag 31 augustus 2026: stipt om achttien uur dertig (18u30);

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

9. PUBLICITEIT.

Er wordt publiciteit gemaakt voor onderhavige verkoop via:

www.biddit.be;

www.immoweb.be;

www.zimmo.be;

Het notarisblad;

10. EIGENDOMSOVERDRACHT.

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

11. GENOT – GEBRUIK.

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

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

De verkoper verklaart dat de goederen **vrij van gebruik** zijn.

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet bezwaard zijn met enig publiciteitscontract hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden.

12. WETTELIJKE, DECRETALE OF CONVENTIONELE VOORKOOPRECHTEN.

CONVENTIONEEL RECHT VAN VOORKOOP/ RECHT VAN WEDERINKOOP.

De verkoper verklaart dat er geen conventioneel voorkooprecht bestaat of door hem werd toegestaan, noch een bedongen recht van wederinkoop.

VLAAMSE CODEX WONEN

In verband met voormelde goederen verklaart de verkoper dat, bij zijn weten, er:

- geen voorkooprecht is ten voordele van de Vlaamse Landmaatschappij, of ten voordele van een pachter;
- de goederen niet onder het sociaal beheersrecht vallen dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, het O.C.M.W of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond, in het kader van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2^e lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- thans geen recht van wederinkoop bestaat bij toepassing van artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen, van welk artikel de ondergetekende notaris voorlezing heeft gegeven.

Verder verklaart de verkoper er geen kennis van te hebben dat voormelde goederen vallen onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

DIVERSE DECRETALE VOORKOOPRECHTEN.

1. De verkoper verklaart dat voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in een zone waarvoor een voorkooprecht van

toepassing is, en dit ingevolge opzoeken in het e-voorkooploket de dato 17 juni 2026.

2. Een kopie van voormelde opzoeking ligt ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

13. LEEGSTAND – VERKROTING.

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen niet opgenomen zijn in:

a) de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.
b) het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

c) het register van leegstaande gebouwen en woningen, behoudens, ***behoudens:***

- het goed sub C gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 11, sedert 5 mei 2026 onder referentie VOL00485;

- het goed sub D gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 15, sedert 29 oktober 2025;

- het goed sub E gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 17, sedert 29 oktober 2025;

d) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

14. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enige verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

15. GRENZEN – OPPERVLAKTE.

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

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

16. GEMEENHEDEN.

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

17. ERFDIENSTBAARHEDEN.

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens de voorbeschreven goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **behoudens wat betreft het te veilen goed sub A gelegen te Brugge, Kleine Nieuwstraat 16:**

In de akte-aankoop verleden voor de Heer Patrick Moenaert, toenmalig Burgemeester van de Stad Brugge, op 24 juni 2003, overgeschreven op het toenmalig Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, thans Kantoor Rechtszekerheid Brugge, op 22 september 2003 onder formaliteitsnummer 61-T-22/09/2003-11042, wordt letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"Artikel 8. De goederen zijn bestemd om te dienen als woongelegenheid. Geen andere bestemming mag eraan gegeven worden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de stad Brugge"

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door enig besluit van de bevoegde overheid, wordt de koper in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen dienaangaande, en verbindt hij zich ertoe deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.

De rechten en verplichtingen uit vorige eigendomstitels voortvloeiend, gaan vanaf de eigendomsoverdracht op de koper over, althans voor zover nog van toepassing en de naleving daarvan nog kan worden geëist en dit zowel door als jegens de verkoper, en zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Deze voorwaarden werden door de instrumenterende notaris aan partijen toegelicht, waarbij zij bevestigen dat deze overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet op het Notariaat één geheel zullen uitmaken met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande.

18. 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.

19. VORDERING TOT VRIJWARING.

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

20. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

A) Stedenbouwkundige voorschriften - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing is op huidige akte.

2. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

De notaris doet opmerken dat geen bouwwerk noch een vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op gezegd onbebouwd gedeelte van de voorbeschreven goederen zolang de bouwvergunning niet is verkregen. Hiertoe verwijst de notaris naar de bepalingen vervat in artikel 4.2.1 VCRO houdende de vergunningsplichtige handelingen en de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 VCRO houdende de meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

3. De stedenbouwkundige uittreksels werden uitgereikt door de Stad Brugge op 22 mei 2026, 3 juni 2026 en 12 juni 2026.

Een exemplaar van de stedenbouwkundige uittreksels is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen. Overeenkomstig artikel 5.2.1. VCRO verklaart de verkoper het volgende:

*** Wat betreft de woning sub A gelegen te Brugge, Kleine Nieuwstraat 19:**

- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd; aangemerkt zijnde dat constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of constructies

opgericht voor de definitieve vaststelling van het Gewestplan worden vermoed vergund te zijn;

- dat het onroerend goed volgens het Origineel Gewestplan "Brugge-Oostkust" (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) volgende bestemming heeft: *"woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde"*;

- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (goedgekeurd de dato 4 februari 2011) gelegen is binnen volgende bestemming: *"Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied"*;

- dat het onroerend goed volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen-Brugge-Oostende" (Ministerieel Besluit de dato 5 juni 2015) volgende bestemming heeft: *"Overdruk solitaire vakantiewoningen"*;

- dat het onroerend goed deel uitmaakt van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Stadslandschap" (goedgekeurd de dato 12 september 2017);

- dat er op heden op het onroerend goed geen voorkooprecht berust op grond van artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het afgeleverde hypothecair getuigschrift;

- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot verkavelen van toepassing is;

- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8 VCRO.

Informatief en op basis van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel wordt door de verkoper meegedeeld:

- dat het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in de zuiveringszone van het type *"Centraal Gebied"*.

- dat het onroerend goed gelegen is langs volgende weg:

"Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan;

Categorie: Lokale erftoegangsweg;

Toegankelijkheid: Openbare weg;"

**** Wat betreft de woning sub B gelegen te Oostkamp, Elf***

Julistraat 5:

- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, behoudens de stedenbouwkundige vergunning tot "bouwen van 110 eengezinswoningen", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostkamp op 14 januari 1972 onder gemeentelijk dossiernummer 31022/14373/B/1972/211;

- dat het onroerend goed volgens het Gewestplan "Brugge-Oostkust" (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) volgende bestemming heeft: *"woongebied"*;

- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (goedgekeurd de dato 4 februari 2011) gelegen is binnen volgende bestemming: *"Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied"*;
- dat het onroerend goed volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen-Brugge-Oostende" (Ministerieel Besluit de dato 5 juni 2015) volgende bestemming heeft: *"Overdruk solitaire vakantiewoningen"*;
- dat het onroerend goed volgens het Bijzonder Plan van Aanleg "Nieuwenhove 1984" gelegen is binnen de bestemming *"Zone voor gesloten bebouwing"*;
- dat er op heden op het onroerend goed geen voorkooprecht berust op grond van artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het afgeleverde hypothecair getuigschrift;
- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot verkavelen van toepassing is;
- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8 VCRO.

Informatief en op basis van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel wordt door de verkoper meegedeeld:

- dat het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in de zuiveringszone van het type *"Centraal Gebied"*.
- dat het onroerend goed gelegen is langs volgende weg:
"Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan;
Categorie: Lokale erftoegangsweg;
Toegankelijkheid: Openbare weg;"

**** Wat betreft de woning sub C gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 11:***

- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, behoudens de stedenbouwkundige vergunning tot "bouwen van 110 eengezinswoningen", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostkamp op 14 januari 1972 onder gemeentelijk dossiernummer 31022/14373/B/1972/211;
- dat het onroerend goed volgens het Origineel Gewestplan "Brugge-Oostkust" (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) volgende bestemming heeft: *"woongebied"*;
- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (goedgekeurd de dato 4 februari 2011) gelegen is binnen volgende bestemming: *"Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied"*;

- dat het onroerend goed volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen-Brugge-Oostende" (Ministerieel Besluit de dato 5 juni 2015) volgende bestemming heeft: *"Overdruk solitaire vakantiewoningen"*;
- dat het onroerend goed volgens het Bijzonder Plan van Aanleg "Nieuwenhove 1984" gelegen is binnen de bestemming *"Zone voor gesloten bebouwing"*;
- dat er op heden op het onroerend goed geen voorkooprecht berust op grond van artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het afgeleverde hypothecair getuigschrift;
- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot verkavelen van toepassing is;
- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8 VCRO.

Informatief en op basis van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel wordt door de verkoper meegedeeld:

- dat het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in de zuiveringszone van het type *"Centraal Gebied"*.
- dat het onroerend goed gelegen is langs volgende weg:
"Weg Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan;
Weg Categorie: Lokale erftoegangsweg;
Straatnaam: Elf Julistraat;
Toegankelijkheid: Openbare weg;
Beherende instantie: Lokaal bestuur;
- dat het goed is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde gebouwen sedert 5 mei 2026 onder referentie VOL00485;

**** Wat betreft de woning sub D gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 15:***

- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, *behoudens:*
- * de stedenbouwkundige vergunning tot "bouwen van 110 eengezinswoningen", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostkamp op 14 januari 1972 onder gemeentelijk dossiernummer 31022/14373/B/1972/211;
- * de stedenbouwkundige vergunning tot "oprichten van een tuinhuisje", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostkamp op 17 juni 1977 onder gemeentelijk dossiernummer 31022/9159/B/1977/266;
- dat het onroerend goed volgens het Origineel Gewestplan "Brugge-Oostkust" (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) volgende bestemming heeft: *"woongebied"*;
- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge"

(goedgekeurd de dato 4 februari 2011) gelegen is binnen volgende bestemming: *"Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied"*;

- dat het onroerend goed volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan *"Solitaire vakantiewoningen-Brugge-Oostende"* (Ministerieel Besluit de dato 5 juni 2015) volgende bestemming heeft: *"Overdruk solitaire vakantiewoningen"*;
- dat het onroerend goed volgens het Bijzonder Plan van Aanleg *"Nieuwenhove 1984"* gelegen is binnen de bestemming *"Zone voor gesloten bebouwing"*;
- dat er op heden op het onroerend goed geen voorkooprecht berust op grond van artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het afgeleverde hypothecair getuigschrift;
- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot verkavelen van toepassing is;
- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8 VCRO.

Informatief en op basis van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel en aanvullende e-mail door de dienst Wonen en Omgeving van de Gemeente Oostkamp wordt door de verkoper meegedeeld:

- dat het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in de zuiveringszone van het type *"Centraal Gebied"*.
- dat het onroerend goed gelegen is langs volgende weg:
"Weg Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan;
Weg Categorie: Lokale erftoegangsweg;
Straatnaam: Elf Julistraat;
Toegankelijkheid: Openbare weg;
Beherende instantie: Lokaal bestuur;
- dat het goed is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde gebouwen sedert 29 oktober 2025;

*** Wat betreft de woning sub E gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 17:**

- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, *behoudens:*
 - * de stedenbouwkundige vergunning tot "bouwen van 110 eengezinswoningen", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostkamp op 14 januari 1972 onder gemeentelijk dossiernummer 31022/14373/B/1972/211;
 - * de stedenbouwkundige vergunning tot "oprichten van een tuinhuisje", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oostkamp op 2 juli 1976 onder gemeentelijk dossiernummer 31022/9431/B/1976/131;
- dat het onroerend goed volgens het Origineel Gewestplan

"Brugge-Oostkust" (Koninklijk Besluit de dato 7 april 1977) volgende bestemming heeft: *"woongebied"*;

- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (goedgekeurd de dato 4 februari 2011) gelegen is binnen volgende bestemming: *"Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied"*;

- dat het onroerend goed volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen-Brugge-Oostende" (Ministerieel Besluit de dato 5 juni 2015) volgende bestemming heeft: *"Overdruk solitaire vakantiewoningen"*;

- dat het onroerend goed volgens het Bijzonder Plan van Aanleg "Nieuwenhove 1984" gelegen is binnen de bestemming *"Zone voor gesloten bebouwing"*;

- dat er op heden op het onroerend goed geen voorkooprecht berust op grond van artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen ook blijkt uit het afgeleverde hypothecair getuigschrift;

- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot verkavelen van toepassing is;

- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8 VCRO.

Informatief en op basis van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel en aanvullende e-mail door de dienst Wonen en Omgeving van de Gemeente Oostkamp wordt door de verkoper meegedeeld:

- dat het onroerend goed volgens het zoneringsplan gelegen is in de zuiveringszone van het type *"Centraal Gebied"*.

- dat het onroerend goed gelegen is langs volgende weg:

"Weg Klasse: Weg bestaande uit een rijbaan;"

Weg Categorie: Lokale erftoegangsweg;

Straatnaam: Elf Julistraat;

Toegankelijkheid: Openbare weg;

Beherende instantie: Lokaal bestuur;

- dat het goed is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde gebouwen sedert 29 oktober 2025;

4. De verkoper verklaart verder met betrekking tot de voorbeschreven goederen:

-geen kennis te hebben dat een planbatenheffing verschuldigd is of herstelmaatregelen werden opgelegd;

- hem geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening;

- dat geen zekerheid gegeven kan worden omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwde gedeelte te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen weet te hebben van stedenbouwkundige misdrijven, er

zelf geen te hebben uitgevoerd en voor alle door hem opgerichte constructies een vergunning te hebben bekomen en conform deze vergunning opgericht te hebben.

Men spreekt van een bouwovertreding wanneer de uitvoering van de vergunde plannen of het gebruik van het gebouw strijdig is met de vergunning of de wetgeving terzake of wanneer een bestaand gebouw zonder voorafgaandelijke vergunning verbouwd of zelfs herbouwd wordt of van functie is gewijzigd.

Het feit dat door de stedenbouwkundige diensten geen bouwovertreding is vastgesteld betekent niet dat er geen zou zijn. Hiervoor dient de koper zelf de bouwplannen te gaan inkijken op de stedenbouwkundige dienst van de betrokken stad.

5. De verkoper verklaart dat voor de goederen geen informatie is opgenomen in het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

6. Kaderdecreet handhaving - consultatie maatregelenregister
Volgens de consultaties van het maatregelenregister op 21 mei 2026 en 2 juni 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over de goederen.

B) Decreet Onroerend Erfgoed (DOE).

1. De verkoper verklaart betreffende voormelde goederen geen kennis te hebben van een waarschuwing of betekening in het kader van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en evenmin van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied, **behoudens het voorbeschreven goed sub A gelegen te Brugge, Kleine Nieuwstraat 16** dat opgenomen is in de **Inventaris Archeologische Zones** als "*Historische stadskern van Brugge (ID: 11880)*", vastgesteld bij Ministerieel Besluit tot vaststelling van "de historische stadskern van Brugge als archeologische zone" van 19 februari 2016, zoals tevens blijkt uit de gegevens verstrekt op internetsite <https://geo.onroenderfgoed.be>, die doorverwijst naar de inventaris Archeologische zones (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11880>);

Het voorbeschreven goed sub A is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften opgelegd door Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 6 van het voormeld Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en alle erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

De koper verklaart door het uitbrengen van een bod alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan dit goed omwille van haar bijzonder statuut wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichting die hem door de instrumenterende notaris werd verstrekt.

De verkoper verklaart dat – behoudens hetgeen hoger vermeld inzake goed sub A - voormelde goederen niet zijn opgenomen in één der vier vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1.

van het Decreet Onroerend Erfgoed, te weten: 1) de landschapsatlas; 2) de inventaris landschappelijk erfgoed; 3) de inventaris archeologische zones; en 4) de inventaris bouwkundig erfgoed.

2. Ondergetekende notaris bevestigt dat deze verklaring van de verkoper gestaafd wordt door de opzoeken de dato 6 mei 2026 en 2 juni 2026 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

3. Aanvullend verklaart de verkoper, hetgeen tevens blijkt uit de opzoeking in voormelde databank de dato 6 mei 2026 dat **voormeld goed sub A** (woning "Kleine Nieuwstraat 16") deel uitmaakt van de "*Unesco Werelderfgoed kernzone - Historische stadskern van Brugge (ID: 15044)*" en de "*Unesco Werelderfgoed bufferzone - Historische stadskern van Brugge (ID: 15045)*".

4. De opzoeken in de databank "Agentschap Onroerend Erfgoed" zijn ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

C) Bosdecreet.

De verkoper verklaart dat voorbeschreven goederen geen bos zijn als bedoeld in het Bosdecreet, welke verklaring bevestigd wordt uit een opzoeking in de databank die via www.geopunt.be digitaal beschikbaar wordt gesteld.

D) Decreet van de Vlaamse gemeenschap betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

1. De verkoper verklaart dat de gronden voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Er wordt aangemerkt dat de Stad Brugge en de Gemeente Oostkamp in de inlichtingenformulieren vastgoed informatie heeft medegedeeld dat:

- er geen Vlarem-milieuvergunningen gekend zijn of ARAB-vergunningen werden teruggevonden;
- de grond niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van de risicogronden;
- er geen inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de lijst zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en uitvoeringsbesluiten (Vlarebo);

3. De verkoper verklaart dat de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM, op 21 mei 2026 en 2 juni 2026, luidt

als volgt:

"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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

Een exemplaar van voormelde bodemattesten is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

4. De koper wordt erop gewezen dat bovenvermelde attesten geen uitsluitel geeft of de gronden al dan niet zijn aangetast door bodemverontreiniging.

5. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot de voorbeschreven goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

6. De notaris bevestigt tenslotte, overeenkomstig artikel 117 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, dat de bepalingen van afdeling II van hoofdstuk VIII van zelfde decreet werden toegepast.

E) Postinterventiedossier.

De verkoper werd ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werd erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee (2) verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren als bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden.

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, heeft de werkende notaris aan de verkoper de vraag gesteld of er voor hoger beschreven onroerende goederen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, waarop de verkoper ontkennend heeft geantwoord.

F) Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er in de voorbeschreven goederen noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Mocht alsnog blijken dat er zich wel een tank bevindt in de voorbeschreven goederen, dan aanvaardt de koper deze tank in de staat waarin deze zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, zonder enig mogelijk verhaal jegens de verkoper, noch voor de reeds ontstane schade, noch voor toekomstige schade.

G) Algemeen reglement op de elektrische installaties.

1) De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop wooneenheden zijn in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het **oud** AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

2) Bij proces-verbaal van controle-onderzoek opgemaakt door VZW J. VAN HEMELLEN, met zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Hallesesteenweg 228, op 16 oktober 2025, werd vastgesteld dat de installatie van **het goed sub A gelegen te Brugge, Kleine Nieuwstraat 16**, niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De koper wordt erop gewezen dat hij over een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijzing beschikt om alle aanpassingswerken aan de elektrische installatie uit te voeren, het tweede controle-onderzoek door een erkend organisme tijdig te laten uitvoeren, dit alles op zijn kosten en verantwoordelijkheid en ter volledige en definitieve ontlasting van de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest betreffende:
-de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
-de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

3) Bij proces-verbaal van controle-onderzoek opgemaakt door VZW J. VAN HEMELEN, te 8500 Kortrijk, Meensestraat 41, op 4 mei 2017, werd vastgesteld dat de installatie van **het goed sub B gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 5, voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie uiterlijk op 4 mei 2042 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

4) Bij proces-verbaal van controle-onderzoek opgemaakt door VZW J. VAN HEMELEN, met zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Hallesesteenweg 228, op 22 juli 2025, werd vastgesteld dat de installatie van **het goed sub C gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 11, niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De koper wordt erop gewezen dat hij over een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijzing beschikt om alle aanpassingswerken aan de elektrische installatie uit te voeren, het tweede controle-onderzoek door een erkend organisme tijdig te laten uitvoeren, dit alles op zijn kosten en verantwoordelijkheid en ter volledige en definitieve ontlasting van de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest betreffende:
-de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
-de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

5) Bij proces-verbaal van controle-onderzoek opgemaakt door VZW J. VAN HEMELEN, met zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Hallesesteenweg 228, op 22 juli 2025, werd vastgesteld dat de installatie van **het goed sub D gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 15, niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De koper wordt erop gewezen dat hij over een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijzing beschikt om alle aanpassingswerken aan de elektrische installatie uit te voeren, het tweede controle-onderzoek door een erkend organisme tijdig te laten uitvoeren, dit alles op zijn kosten en verantwoordelijkheid en ter volledige en definitieve ontlasting van de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest betreffende:
-de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
-de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

6) Bij proces-verbaal van controle-onderzoek opgemaakt door VZW J. VAN HEMELEN, met zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode,

Hallesesteenweg 228, op 22 juli 2025, werd vastgesteld dat de installatie van **het goed sub E gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 17**, voldoet aan de voorschriften van het AREI.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na 22 juli 2025 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

7) Een exemplaar van deze keuringsverslagen is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

H) Energieprestatiecertificaat – renovatieplicht.

1) Overeenkomstig artikel 9.2.3. van het Energiebesluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, werden betrekkelijk de voorbeschreven goederen energieprestatiecertificaten opgemaakt als volgt:

- betrekkelijk het goed sub A (Kleine Nieuwstraat 16) werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt, door Steven Vandenkerckhove, energiedeskundige, gedateerd op 7 oktober 2025, met vermelding van de unieke code 20251007-0003703729-RES-1, energielabel E en energiescore 420 kWh/m² jaar.

- betrekkelijk het goed sub B (Elf Julistraat 5) werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt, door Jan Decorte, energiedeskundige, gedateerd op 15 mei 2026, met vermelding van de unieke code 20260515-0001948938-RES-2, energielabel E en energiescore 472 kWh/m² jaar.

- betrekkelijk het goed sub C (Elf Julistraat 11) werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt, door Jan Decorte, energiedeskundige, gedateerd op 27 juni 2025, met vermelding van de unieke code 20250627-0003635861-RES-1, energielabel D en energiescore 336 kWh/m² jaar.

- betrekkelijk het goed sub D (Elf Julistraat 15) werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt, door Jan Decorte, energiedeskundige, gedateerd op 27 juni 2025, met vermelding van de unieke code 20250627-0003635914-RES-1, energielabel E en energiescore 413 kWh/m² jaar.

- betrekkelijk het goed sub E (Elf Julistraat 17) werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt, door Jan Decorte, energiedeskundige, gedateerd op 28 juni 2025, met vermelding van de unieke code 20250628-0001975239-RES-2, energielabel F en energiescore 577 kWh/m² jaar.

Een exemplaar van deze energieprestatiecertificaten is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

2) Ondergetekende notaris informeert partijen dat sinds 1 januari 2023 **een renovatieplicht** geldt bij overdracht in volle eigendom, opstal of erfpacht van een residentiële gebouw met een EPC-label E of F, waarbij binnen de 6 jaar na het verlijden van de authentieke akte de woning of het appartement grondig energetisch gerenoveerd moet worden tot minimum EPC-label D of beter. Binnen deze termijn dient er een EPC-keuring uitgevoerd te worden die aangeeft dat het goed aldan minstens het EPC-label D behaald heeft. Ondergetekende notaris wijst partijen op de gevolgen van het niet tijdig behalen van dit label, waarbij er een administratieve geldboete opgelegd kan worden van vijfhonderd euro (€ 500,00) tot tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00). Er wordt dan een nieuwe termijn opgelegd waarbinnen het label moet behaald worden.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

Voor verdere informatie verwijst ondergetekende notaris de partijen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

1) Asbest-inventaris.

1) Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestattest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Meer informatie is hierover terug te vinden op www.ovam.be of www.vlaanderen.be/asbest.

2) Voor de voorbeschreven goederen werden volgende asbestattesten afgeleverd:

- Het asbest-attest betreffende de woning sub A gelegen te Brugge, Kleine Nieuwstraat 16, werd afgeleverd door Alfred Leon (Asbest Consulting), op 23 oktober 2025, met attestnummer 20251023-000387.000.

De eindconclusie volgens de wetgeving:

"Asbestveilig" (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen: zorgvuldig beheren"

- Het asbest-attest betreffende de woning sub B gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 5, werd afgeleverd door Sylvia van der Herten (Asebst Consulting), op 4 juni 2026, met attestnummer

20260604-000064.000.

De eindconclusie volgens de wetgeving:

"Niet-asbestveilig"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen: zorgvuldig beheren"

- Het asbest-attest betrekkelijk de woning sub C gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 11, werd afgeleverd door Alfred Leon (Asbest Consulting), op 23 oktober 2025, met attestnummer 20251023-000381.000.

De eindconclusie volgens de wetgeving:

"Niet-asbestveilig"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 asbestmaterialen

3 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren"

- Het asbest-attest betrekkelijk de woning sub D gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 15, werd afgeleverd door Alfred Leon (Asbest Consulting), op 23 oktober 2025, met attestnummer 20251023-000385.000.

De eindconclusie volgens de wetgeving:

"Niet-asbestveilig"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 asbestmaterialen

3 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

5 Asbestmaterialen: zorgvuldig beheren"

- Het asbest-attest betrekkelijk de woning sub E gelegen te Oostkamp, Elf Julistraat 17, werd afgeleverd door Alfred Leon (Asbest Consulting), op 23 oktober 2025, met attestnummer 20251023-000389.000.

De eindconclusie volgens de wetgeving:

"Niet-asbestveilig"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: verwijderen

0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal: zorgvuldig beheren"

3) De verkoper verklaart dat er geen recentere attesten werden afgeleverd en dat de toestand van de constructies van de voorbeschreven goederen sinds de datum van voormeld attesten niet gewijzigd zijn.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

4) Een exemplaar van deze inventarissen is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De toewijzeling verklaart genoeg te nemen met voormelde verklaring en de goederen te aanvaarden in de staat waarin ze zich thans bevinden, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft en de verkoper terzake te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

J) Ondergrondse leidingen (KLIM).

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van ondergrondse leidingen in voorbeschreven onroerende goederen, welke verklaring bevestigd werd bij een opzoeking verricht op www.klim-cicc.be.

Een exemplaar van deze opzoeking is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van "Notariaat Filip Maertens & François-Xavier Willems", te 8000 Brugge, Vaartstraat 8C bus 002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

K) Wet betreffende de verzekeringen – decreet betreffende het integraal waterbeleid.

Overeenkomstig artikel 129 § 4 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014 en het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, deelt de verkoper mede dat:

- * voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen;
- * voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in een signaalgebied;
- * voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- * voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, **behoudens** het voorbeschreven goed sub A (Kleine Nieuwstraat 16) dat gelegen is in een gebied overstroombaar door hevige neerslag.

Voor de onroerende goederen geven de overstromingsrapporten de dato 6 mei 2026 en 2 juni 2026 volgende scores:

Wat betreft voorbeschreven goed sub A:

P score (overstromingskans voor het perceel): C - kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

G score (overstromingskans voor het gebouw): C - kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Wat betreft voorbeschreven goederen sub B, C, D en E:

P score (overstromingskans voor het perceel): A – geen overstroming gemodelleerd;

G score (overstromingskans voor het gebouw): A – geen overstroming gemodelleerd;

L) Wonen in eigen Streek.

De instrumenterende notaris wijst op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, in werking getreden op 14 augustus 2023. Artikel 5 van dit decreet luidt letterlijk als volgt:

"Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;

2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;

3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden,

vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.

De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente."

Het voorbeschreven goed sub A is thans geen WIES-grond of -woning, aangezien er geen omgevingsvergunning uitgereikt werd op basis waarvan dit goed of woning de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt. De stad Brugge is wel opgenomen in de lijst van gemeenten/steden die onder toepassing vallen van het decreet over Wonen In Eigen Streek, doch er werd door de Stad Brugge nog geen stedelijk reglement aangenomen waarbij het decreet over Wonen In Eigen Streek van toepassing werd verklaard. De aandacht van de toewijzing wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van dit goed wel van toepassing kan zijn.

De voorbeschreven goederen sub B, C, De en E zijn thans geen WIES-grond of -woning, aangezien er geen omgevingsvergunning uitgereikt werd op basis waarvan het voorbeschreven goed de kwalificatie van een WIES-grond of -woning krijgt. De Gemeente Oostkamp is niet opgenomen in de lijst van gemeenten/steden die onder toepassing vallen van het decreet over Wonen In Eigen Streek, en er werd door de Gemeente Oostkamp ook nog geen gemeentelijk reglement aangenomen waarbij het decreet over Wonen In Eigen Streek van toepassing werd verklaard. De aandacht wordt erop gevestigd dat het Wonen In Eigen Streek bij een latere overdracht van deze goederen wel van toepassing kan zijn.

21. HYPOTHECAIRE TOESTAND – PANDWET.

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

De instrumenterende notaris licht de verkoper in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden roerende goederen die zich in de voorbeschreven goederen bevinden en die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud was overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser kunnen worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs indien deze onroerend zouden zijn geworden door incorporatie.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van de bij onderhavige akte verkochte goederen zijn bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud. Een opzoeking in het Pandregister werd uitgevoerd op 6 mei 2026.

22. OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN.

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

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

23. BELASTINGEN.

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

24. ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT.

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

25. GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN.

Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling ervan op de hoogte te zijn dat deze verkoop uitdrukkelijk wordt gesloten zonder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen door de koper van een lening/krediet, evenals zonder enige andere opschortende voorwaarde.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Toepassingsgebied.

Artikel 1.

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

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere

verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding.

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

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

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 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.

Vorrang 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 automatisch 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 nieuwe plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod.

Artikel 11.

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

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

website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

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

Het sluiten van de biedingen.

Artikel 13.

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen.

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten.

De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing.

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

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

het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)**.

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het

weerhouden bod, met als minimum **VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie.

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling.

Artikel 17.

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

Uitdrijving.

Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of

gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 (6) 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 weerhoudenieder moet dit bedrag **op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf (5) dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.**

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot

en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest) 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 rechtelijke tussenkomst na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber.

Artikel 29.

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

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

Waarschuwing.

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES.

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- 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 bidder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bidder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bidder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bidder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bidder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bidder 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 bidder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT.

De verkoper, hierna "*De Lastgever*" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: alle medewerkers van het notariskantoor Filip Maertens & François-Xavier Willems.

Hierna "*De Lasthebber*" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan

- zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
 - de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
 - het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
 - de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
 - de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
 - van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
 - bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
 - Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
 - Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

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

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

E. IDENTITEIT – BURGERSTAND – BEKWAAMHEID.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van zijn identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van:

- voor de natuurlijke personen: uittreksels uit de registers van de Burgerlijke Stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats;

- en voor de rechtspersonen: officiële stukken dat de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer;

van de partijen overeenkomen met de vermeldingen ervan in onderhavige akte.

c. Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder enzovoort.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart de verkoper

dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

F. RECHT OP GESCHRIFTEN.

De werkende notaris bevestigt dat het recht op geschriften voor deze akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

G. SLOTBEPALINGEN.

1. Partijen bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waar in onderhavige akte naar verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

2. De comparanten erkennen dat zij door de notaris gewezen werden op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben vóór het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES VERBAAL

Verleden te Brugge, ten kantore, op datum als ten hoofde vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten met Mij Notaris ondertekend.