

# PROCES-VERBAAL VAN VEILVOORWAARDEN

## Online verkoop via Biddit.be

Rep. nr. 2025/0029  
Dossier: 2230327-03  
Datum: 23/01/2025

Pagina | 1

Vandaag, **drieëntwintig januari tweeduizend vijftwintig**.

Ga ik, **Caroline Van dhelsen**, notaris met standplaats te Kaprijke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

...

### VERKOOPSVOORWAARDEN

**Onderhavige 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.

### A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

#### ***Contactgegevens van het notariskantoor***

NOTARIAAT KAPRIJKE LEMBEKE  
Notaris Caroline Van dhelsen  
Voorstraat 8  
B-9970 KAPRIJKE  
Kenny.deboom@NotariaatKaprijkeLembeke.be  
+32(0)9.373.77.04

#### ***Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom***

In een bedrijvencomplex genaamd SPINNERIJ op en met grond gelegen te **9950 Lievegem, Kapellestraat**, kadastraal bekend onder de gemeente Lievegem, vierde afdeling, Waarschoot, sectie E volgens laatst overgeschreven titel en recent kadastraal uittreksel perceelnummer 1258G P0000 met een oppervlakte van 25.101 vierkante meter:

de **unit U3.9**, perceelsidentificatie **E 1258 G P0055**, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de unit zelf, groot 204,32 vierkante meter

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtenvijftig tienduizendsten (158/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

Kadastraal aangeduid "Spinnerij 1 (U3.9).

Kadastraal inkomen nog niet vastgesteld.

#### **METINGSPLAN**

Zo en gelijk voorbeschreven goed staat aangeduid en afgeschetst op het metingsplan van de fase 3 van het bedrijvencomplex, opgemaakt door de heer Timo Lootens, namens studiebureau Verhaeghe & Partners, op 22 juni 2020, welk plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder

refertenummer 44072-10564, en sindsdien niet meer werd gewijzigd.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

#### **Rommel - inboedel**

De liefhebbers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

...

#### **BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

Zoals dit goed, alsmede het complex waarvan het deel uitmaakt, beschreven en aangeduid is in de basisakte verleden voor notaris Gunther Pauwels te Waarschoot, op 11 oktober 2017, overgeschreven in het tweede hypotheekkantoor te Gent op 19 oktober erna, formaliteit 68-T-19/10/2017-15782, en in de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris Pauwels op 24 februari 2021, overgeschreven als gemeld, formaliteit 68-T-05/03/2021-03148.

Deze basisakten omvatten de juridische verdeling en indeling van het complex en de aanwijzing van de erfdienstbaarheden en rechten, die bestaan tussen de privatieve eigendommen aan het complex en het complex zelf, het algemeen reglement van mede-eigendom, en het zakelijk statuut, en tevens de beschrijving van de privatieve en gemene delen. Aan voormelde basisakten werden de bouwplannen van het complex gehecht. De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde basisakten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed. Door deze koop wordt de kopende partij in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij die spruiten uit gemelde akten en beslissingen. Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van voormelde akten en beslissingen, en dat zij door het louter feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten. De liefhebbers zullen hebben kunnen kennis nemen van de

basisakten door inzage ervan via Biddit.be, waarbij de huidige akte met de basisakten één geheel vormt om als authentieke akte te gelden. De partijen verklaren dat deze akte en de hierboven aangehaalde basisakten voldoen aan artikel 12 van de Organieke Wet op het notarisambt.

### **SYNDICUS**

De verkopende partij verklaart dat DYPROSO, te 9968 Assenede, Hogevorst 50, werd aangesteld tot syndicus.

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de notaris op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord.

De partijen erkennen hiervan een kopie te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen, en stellen de instrumenterende notaris vrij deze over te nemen in onderhavige akte.

Zij verklaren eveneens alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel te hebben ontvangen. De koper bevestigt vóór het verlijden van de akte voormelde informatie ontvangen te hebben.

De koper wordt bij deze ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper zal bijdragen in de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief het gebruik heeft van de gemeenschappelijke delen.

Daarenboven wordt het volgende overeengekomen:

1.- De koper draagt:

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

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

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

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

2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die

vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper. De verkoper verklaart dat, met uitzondering van hetgeen eventueel is vermeld in voormelde inlichtingen van de syndicus:

- op dit ogenblik geen achterstallen door hem verschuldigd zijn.
- er geen reservekapitaal werd opgevraagd.
- er geen procedures hangende zijn met betrekking tot de mede-eigendom.
- er geen werken gepland zijn waarvoor nog bedragen dienen te worden opgevraagd door de syndicus.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

#### ***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **vijfennegentigduizend euro (€ 95.000,00)**.

#### ***Minimumbod***

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

#### ***Aanvang en sluiting van de biedingen***

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 5 maart 2025 om 13:00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 13 maart 2025 om 13:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### ***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden in het kantoor van ondergetekende notaris Caroline Van dhelsen te Kaprijke op dinsdag 18 maart 2025 om 14:00 uur.

#### ***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met de werkende notaris.

#### ***Eigendomsoverdracht***

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

#### ***Genot - Gebruik***

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

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

De ingenottreding zal plaatsvinden op gevaar en risico van de koper, zonder enige verhaalmogelijkheid op de beslaglegger, verzoeker, instrumenterende notaris, ingeschreven schuldeisers of schuldeisers wier bevel is overgeschreven.

### ***Voorkooprecht – Voorkeurrecht***

De werkende notaris verklaart dat bij haar weten het goed met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod is bezwaard.

### ***Staat van het goed – Gebreken***

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

### ***Grenzen – Oppervlakte***

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

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

### ***Gemeenheden***

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

### ***Erfdienstbaarheden***

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

De verzoeker 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 verzoeker heeft verklaard geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De verzoeker verwijst wel naar de bepalingen opgenomen in de eigendomstitel die de toewijzeling zal dienen na te leven voor zover deze vandaag nog van toepassing zouden zijn.

De verzoeker wijst de kopende partij op volgende bepalingen welke zijn opgenomen in voormelde basisakte, en waarmee deze wordt geacht akkoord te gaan:

### ***"(..) ERFDIENSTBAARHEDEN — BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VORIGE AKTEN***

*De comparante verklaart dat de voormelde eigendomstitels bijzondere voorwaarden noch erfdienstbaarheden behelzen, met uitzondering van hetgeen volgt. In voormelde akte verleden voor notaris Wouter Bossuyt, te Brugge, met tussenkomst van notaris Annelies Wylleman, te Sleidinge, op 19 juni 2017, is onder meer letterlijk bepaald hetgeen volgt:*

### ***"(..) 4.ERFDIENSTBAARHEDEN***

*De koper zal gedogen de nadelige, zo zichtbare als niet-zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, waaraan het verkochte goed mocht onderhevig zijn, vrij aan hem zich ertegen te verzetten en de voordelige ten eigen*

*behoefte te doen gelden, doch alles op eigen risico, zonder enig verhaal tegen de verkoper.*

***Bestaande erfdiensbaarheden***

*De verkoper verklaart kennis te hebben van volgende erfdiensbaarheden gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed zoals deze blijken uit de in de oorsprong van eigendom vermelde eigendomstitels en letterlijk hierna zijn weergegeven:*

*\* In de voormelde akten van 16 november 2005 en 19 september 2005 staat letterlijk het volgende vermeld:*

***BIJZONDERE VOORWAARDEN***

*Meer bepaald staat letterlijk het volgende vermeld in de akte verleden voor notaris Arthur De Raedt, destijds te Waarschoot op 24 oktober 1991:*

*"6/ Bijzondere bespreken:*

*In voreningeroepen koopakte verleden voor notaris Duel, voornoemd, en ondergetekende notaris De Raedt op achttien november negentienhonderd zevententachtig, staat geschreven hetgeen hierna letterlijk wordt weergegeven:*

*'1/De scheidingswand tussen de reeds verkochte gebouwen van lot D en het nu verkocht magazijn is gemeenschappelijk: er mag dus niets aan veranderd of afgebroken worden zonder toestemming van de eigenaars van beide erven.*

*Het aanpalend goed (ten oosten van het hierboven beschreven goed) moet toegang verlenen aan het bij deze verkochte goed om het magazijn te bereiken langs de bestaande toegangsdeur, en zulks ten titel van erfdiensbaarheid, benevens de uitweg waarvan sprake hierna onder 4.*

*2/De erfdiensbaarheden van bestemming van de huisvader zijn afgeschaft met uitzondering van de bestaande ondergrondse afvoeren van regenwater en afvalwater tussen de verschillende loten die behouden moeten blijven, evenals de ondergrondse of bovengrondse hoofdleiding van aardgas en electriciteit.*

*Te dien opzichte wordt bepaald dat voormeld aanpalend goed bezwaard is met een erfdiensbaarheid ten voordele van het hierbij verkocht goed in verband met de twee sanitaire putten zich bij de voormelde toegangsdeur bevindende, alsook met de ondergrondse afloop van het regenwater en onder meer van het dak (dakdrop), dewelke zullen aflopen door het aanpalend goed en onder de uitweg waarvan hierna sprake waarvan het regenwater van lot C ook afloopt.*

*3/De uitweg, waarvan boven sprake, is gelegen aan de zuidelijke grens van het bij deze verkochte goed over zijn ganse lengte en met een breedte van vier meter en is behept met een erfdiensbaarheid van doorgang voor personen en alle voertuigen, ten voordele van het lot C gelegen te zuiden van het bij deze verkochte goed en van het reeds verkochte deel van lot D (ex nummer 260/L/2).*

*4/ Ten voordele van het bij deze verkochte goed bestaat eveneens een erfdiensbaarheid van doorgang, eeuwigdurend en onvergeld, voor personen en alle voertuigen, met een breedte van vier meter en over de ganse lengte van het bij deze verkochte goed, lastens het lot C, en lastens het reeds verkocht deel van lot D over de ganse lengte.*

*5/Bij eventuele aanleg en verharding van de volledige voormelde uitweg, zal de koer dezer, de helft van de kosten daarvan, rekening houdende met de respectievelijke aanpalende lengten, kunnen verhalen op de eigenaar van het lot gelegen langs de zuidelijke grens van het bij deze verkochte goed, en dit wederzijds indien deze laatste gezegde kosten reeds gemaakt heeft.*

*6/Er wordt verder bepaald dat wat de nutsvoorzieningen betreft (water, gas,*

*electriciteit en andere) de koper dezer zich rechtstreeks en op eigen grond dienen aan te sluiten op het openbare net. Alle bestaande leidingen der nutsvoorzieningen en verwarming tussen de verschillende loten dienen afgesloten te worden en dit alles binnen de zes maanden na de verkoop, behoudens de bestaande ondergrondse afvoeren van regenwater en afvalwater tussen de verkochte loten die behouden moeten blijven, evenals de ondergrondse of bovengrondse hoofdleiding van aardgas en electriciteit, zoals vermeld in artikel 2 hierboven. Het bij deze verkochte goed zal verder alle verechtaardigde eisen van de maatschappijen gelast met de nutsvoorzieningen en verband houdende met de verkochte goederen, welke deel uitgemaakt hebben van het bedrijf Textilia moeten toestaan mits billijke en overeen te komen vergoedingsvoorwaarden."*

*\* In de voormelde akte van 28 december 1990 letterlijk het volgende vermeld:*

**ERFDIENSTBAARHEDEN:**

*Uit de aankoopakte de dato tweeëntwintig januari negentienhonderd zesentachtig van de N.V. Technobel wordt hier letterlijk overgenomen:*

*1) De voornoemde koper zal zelf, op zijn kosten en op eigen grond, en ter algehele ontlasting van de voornoemde vennootschap-verkoopster, dienen in te staan voor de aansluiting van de door hen bij deze aangekochte onroerende goederen op de diverse openbare netten van elektriciteit, water, gas en andere nutsvoorzieningen.*

*2) De strook grond aan de westzijde van voorschreven goederen is over een breedte van tien meter en een lengte van negenentachtig meter bezwaard met een erfdiensbaardheid van doorgang, voor personen en alle voertuigen, eeuwigdurend en onvergeld ten voordele van het lot A, zoals beschreven in het voormeld plan van de Heer Leopold Kreps.*

*3) Alle vensters en openingen tussen voorbeschreven en de eraan palende goederen dienen dichtgemetst te worden op gemene kosten binnen de zes maanden na het verlijden dezer. Deze gemene kosten zijn evenwel slechts verhaalbaar jegens de huidige en respectievelijke latere eigenaars van de aanpalende percelen ter algehele ontlasting van de vennootschap-verkoopster.*

*4) Het wegbreken van de bestaande gebouwen op voormelde uitweg en de aanleg van die uitweg zelf zal binnen zes maand na akte-verkoop geschieden op gemene kosten van de voornoemde koper en de huidige en respectievelijke latere eigenaars van de aanpalende percelen, dit alles evenwel ter algehele ontlasting van de voornoemde vennootschap-verkoopster.*

*5) Tot het afsluiten der vereffening zal de verkoopster het genot hebben van de bestaande nutsvoorzieningen dit mits afzonderlijke meters te plaatsen.*

*6) Zoals bepaald is in de akte van notaris Charles Dael, te Gent op eenentwintig juni negentienhonderd vijfentachtig, zal de huidige en toekomstige eigenaar van voorschreven goed de ondergrondse kabel voor hoogspanning moeten dulden.*

*\* In de voormelde akten van 16 juni 1986 staat letterlijk het volgende vermeld:*

**"BIJZONDERE VOORWAARDEN — EPFDIENSTBAARHEDEN**

*Bij deze wordt bedongen dat de huidige kopers en de andere eigenaars zich zullen moeten gedragen naar de voorwaarden den van voornoemd proces-verbaal van instel, opgemaakt door de ondergetekende notaris Dael op zeven november negentienhonderd vierentachtig, onder meer te weten:*

*1/De erfdiensbaardheden door bestemming van de huisvaders zijn afgeschafft, met uitzondering van de bestaande ondergrondse en bovengrondse afvoeren van*

regenwater en afvalwater tussen de verschillende loten die zouden moeten behouden blijven, evenals de boven-of ondergrondse hoofdleiding van aardgas.

2/De op het plan aangeduide strook gelegen op het deel van het lot C2, zijnde voorwerp van onderhavige verkoop, palende aan de noordelijke grens, met een breedte van vier meter en een lengte van tweehonderd vijftien meter, is bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor personen en alle voertuigen, ten voordele van lot D, eeuwigdurend en onvergeld. Dit recht van doorgang geldt langs weerszijden van de respectievelijke loten C2 en D.

De op het plan aangeduide strook gelegen op het lot D, palende aan de zuidelijke grens, met een breedte van vier meter en een lengte van tweehonderd vijftien meter, bezwaard is met een erfdienstbaarheid van doorgang voor personen en alle voertuigen, ten voordele van het bij deze verkochte goed, eeuwigdurend en onvergeld.

3/Het gebouw, zich thans bevindend op dezelfde uitweg, zal door de kopers mogen afgebroken worden en zij mogen tevens het ervan voortkomend materiaal behouden. De kosten voor de aanleg en onderhoud van deze uitweg moeten voor de helft door de respectievelijke eigenaars van de loten C 2 en D gedragen worden en zullen binnen de zes maand na de verkoop dienen vereffend te worden.

4/De voornoemde kopers zullen zelf, op hun kosten en op eigen grond, en ter algehele ontlasting van de voornoemde vennootschap—verkoopster, dienen in te staan voor de aansluiting van de door hen bij deze aangekochte onroerende goederen op de diverse openbare netten van electriciteit, water, gas en andere nutsvoorzieningen, alsook voor de afbakening en afpaling van de door hen bij deze aangekochte onroerende goederen, en dit binnen de zes maand te rekenen vanaf heden.

5/Er wordt alhier uitdrukkelijk aanvaard dat voornoemde vennootschap-verkoopster tot de afsluiting van de vereffening van de gezegde vennootschap, het genot zal hebben van de bestaande nutsvoorzieningen mits het plaatsen op haar kosten van afzonderlijke meters, hetgeen uitdrukkelijk wordt aanvaard door de voornoemde kopers.

6/ Bij eventuele aanleg en verharding van de volledige uitweg tussen lot C er D, zo bepaald volgens voormeld plan van meting, zullen de kopers dezer, de helft van de kosten daarvan kunnen verhalen op de nieuwe eigenaar van het lot D, het alles tot algehele ontlasting van de verkoopster dezer. Dit alles geschiedt echter op voorwaarde dat vooraf een bestek van die kosten van die uitweg wordt voorgelegd ter beoordeling aan de vereffenaars van de Naamloze Vennootschap Textilia.

7/Alle deuren, vensters en openingen in de scheidingsmuren tussen het bij deze verkochte lot en de aanpalende loten dienen dichtgemetseld te worden op de gemene kosten en dit binnen de zes maanden vanaf heden, zulks zonder tussenkomst vanwege de verkoopster geschat op dertigduizend frank als kosten. De koper wordt - voor zover zij nog van toepassing zijn- gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden en zij verbindt er zich toe dezelfde voorwaarden -voor zover deze nog van toepassing zouden zijn- op te leggen aan haar rechtsoptvolgers en rechtverkrijgenden mochten zij in de toekomst het bij deze aangekochte goed vervreemden ten gelijk welken titel.

**NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN**



Partijen zijn overeengekomen om de hierna vermelde erfdienstbaarheden heden bijkomend te vestigen:

1. Het goed - voorwerp van huidige akte en kadastraal omschreven zoals voormeld - wordt ten eeuwigde dage en onvergeld bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang, bij dag en nacht, uitsluitend alover de nieuw aan te leggen weg welke is aangeduid in grijze kleur op het aan huidige akte gehecht plan nummer 2 ("lijdend erf") - op alle wijzen, in het voordeel van het lot aangeduid in paars/blauwe kleur op het aan onderhavige akte gehecht plan nummer 1 en hebbende als gereserveerd perceelnummer E 1258 A P0000 ("heersend erf").

Deze erfdienstbaarheid van doorgang houdt aldus in dat de eigenaars, huurders, gebruikers en/of andere door hen aangestelde personen, de toegang krijgen tot voormeld "heersend erf" via de hiervoor gezegde "wegenis" met het oog op het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de zich aldaar bevindende voorzieningen.

In de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van voormelde "wegenis" dienen de eigenaars, huurders of gebruikers van het "heersend erf" niet bij te dragen.

De uitoefening van voormelde erfdienstbaarheid dient steeds te gebeuren om de meest beperkte en minst schadelijke wijze en enkel wanneer dit vereist is in het kader van het onderhoud, de herstelling of vernieuwing van de zich aldaar bevindende voorzieningen.

2. Door onderhavige verkoop ontstaat een ingesloten perceel welke thans nog eigendom is van huidig verkoper, met name het perceel, gekend ten kadaster, sectie E, nummer 209 C P0000.

De verkoper verklaart hierbij dat dit perceel thans deels in gebruik is door de eigenaar van het naastliggend perceel, gekend ten kadaster, sectie E, nummer 208 C P0000 en deels een gracht betreft.

De verkoper verbindt zich ertoe om met de eigenaar van voormeld naastliggend perceel (of het ander naastliggend perceel, sectie E, nummer 222D) te onderhandelen met het oog op de vervreemding van dit ingesloten perceel aan één van hen zodat het ingesloten perceel zich kan aansluiten bij één van deze percelen en op die manier een uitweg krijgt naar de straat.

Enkel in het geval deze onderhandelingen niet zouden leiden tot een vervreemding (middelenverbintenis) aan "een buur, wordt het goed - voorwerp van huidige akte en kadastraal omschreven zoals voormeld - met een erfdienstbaarheid van doorgang enkel alleen als noodweg en voor zover dit feitelijk gezien noodzakelijk is, en uitsluitend alover de nieuw aan te leggen weg welke is aangeduid in grijze kleur op het aan huidige akte gehecht plan nummer 2 ("lijdend erf") - in het voordeel van het perceel gekend ten kadaster, sectie E, 209 C P0000 ("heersend erf") voor zover dit mogelijk is.

In voorkomend geval dient de eigenaar, gebruiker, huurder van voormeld perceel 209 C P0000, wel bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van voormelde "wegenis" ten belope van 999/36.133.

De uitoefening van voormelde erfdienstbaarheid dient steeds te gebeuren om de meest beperkte en minst schadelijke wijze en enkel wanneer dit strikt vereist is opdat dit perceel zich naar de straatkant zou kunnen begeven en geen enkele andere mogelijkheid hiertoe heeft. (..)"

De kopers van de privatieve kavels voorwerp van onderhavige statuten treden

wat bovenstaande bepalingen betreft in alle rechten en verplichtingen van de comparante in deze.

(...)

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN — BIJZONDERE VOORWAARDEN**

**1.** Tussen de loten A en B, zoals aangeduid op voormeld metingsplan van 14 september 2017, wordt bij wijze van erfdiensbaaerheid het volgende bedongen: lot B (lijdende erf) verleent een recht van overgang en uitweg naar de straat genaamd "Kappellestraat" in het voordeel van het lot A (heersende erf), over een strook zoals aangeduid en benoemd op voormeld metingsplan, welke doorgang vanop lot A zal genomen worden zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan, zijnde de toekomstige ontsluitingsweg.

Dit recht van overgang en uitweg zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met om het even welk voertuig, en door alle mensen die zich begeven naar, of komen van, voormeld lot A. De aldus gevestigde erfdiensbaaerheid zal eeuwigdurend en onvergeld zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

De kosten van onderhoud en herstelling van de wegenis en groenaanleg/groenzone/groenbuffer vormen een gemeenschappelijke kost ten laste van beide erven, overeenkomstig een verdeelsleutel die wordt vastgesteld op basis van de totale oppervlakten van loten A en B, zoals aangegeven op voormeld metingsplan, hetzij respectievelijk elfduizend en drieëntwintig vierkante meter (11.023m<sup>2</sup>) voor lot A en vijfentwintigduizend honderd en één vierkante meter (25.101m<sup>2</sup>) voor lot B.

**2.** Tussen de loten A en B, zoals aangeduid op voormeld metingsplan van 14 september 2017, wordt bij wijze van erfdiensbaaerheid het volgende bedongen: loten A en B verlenen wederzijds een recht ondergrondse energieleidingen aan te leggen en te onderhouden, via een erfdiensbaaerheid zoals aangeduid en benoemd op zelfde plan van 14 september 2017. Ter aanvulling wordt eveneens kopie van een overeenkomst tussen de verschijner en de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, van 10 juli 2017 aan deze akte gehecht.

Voor de beschrijving van het lot B en de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar hetgeen hoger is vermeld.

#### Beschrijving van het lot A

##### Gemeente Waarschoot

Een blok grond, gelegen aan de **Spoorweg** en de **Kappellestraat**, volgens recente titel ten kadaster bekend sectie E, deel van nummer 1258 B P0000 en 1258 C P0000, en volgens vroegere titel ten kadaster bekend sectie E, deel van nummers 260 E 5 P0000, 260 T 4 P0000, 226 B P0000, 260 B 3 P0000, 260 K 3 P0001 en 260 Y 4 P0000 (later bekend als nummer 260 G 5 P0000), met gereserveerd perceelsidentificatienummer **1258 D P0000** (lot A van het metingsplan), groot volgens hierna vermeld metingsplan van 14 september 2017, elfduizend en drieëntwintig vierkante meter (11.023m<sup>2</sup>).

##### Metingsplan

Zo en gelijk bovenbeschreven goederen staan aangeduid en afgeschetst, als lot A, in lichtroze ingekleurd, op een plan ervan opgemaakt door Studiebureau Verhaeghe & Partners, te 8210 Zedelgem (Loppem), Autobaan 5 bus 0102, op 14 september 2017.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de

*Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 44072-10409 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.*

*Dit grondplan zal - na door de partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet. (...)"*

*De kopende partij treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij voor wat betreft deze bepalingen of erfdienstbaarheden. De kopende partij bevestigt dit uitdrukkelijk, en bevestigt deze voorwaarden uitdrukkelijk. De koper verklaart er zich toe te verbinden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.*

**3.2.** *Bovendien verklaart de kopende partij kennis te hebben van de bepalingen opgenomen in een **akte** verleden voor ondergetekende notaris Günther Pauwels, met tussenkomst van notaris Jan Verstraeten te Assenede, op **3 januari 2018**, en welke letterlijk luiden als volgt:*

*"(...) **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

*Tussen de voornoemde partijen wordt bij wijze van erfdienstbaarheid het volgende bedongen: het deel van de percelen met nummers 260/X/4/P0000, 260/D/3/P0000 en 260/E/3/P0000, en zoals aangeduid op voormeld metingsplan van 14 september 2017, zijnde geruit gearceerd in roze, groen en blauw, (lijdende erf) verleent een recht van overgang en uitweg naar de straat genaamd "Kappellestraat" in het voordeel van het lot B (heersende erf), over een strook zoals aangeduid en benoemd op voormeld metingsplan, welke doorgang vanop lot B zal genomen worden zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan, zijnde de toekomstige ontsluitingsweg.*

*Omgekeerd zal ook het deel van het perceel met nummer 1258/E/P0000, en zoals aangeduid op voormeld metingsplan, zijnde diagonaal gearceerd, (lijdende erf) een recht van overgang en uitweg verlenen naar de straat genaamd "Kappellestraat" in het voordeel van de percelen met nummers 260/X/4/P0000, 260/D/3/P0000 en 260/E/3/P0000 (heersende erf), over een strook zoals aangeduid en benoemd op voormeld metingsplan, welke doorgang vanop voormelde perceelnummers zal genomen worden zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan, zijnde de toekomstige ontsluitingsweg.*

*Dit recht van overgang en uitweg zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met om het even welk voertuig, en door alle mensen die zich begeven naar, of komen van, voormeld lot B, of naar of van voormelde percelen met nummers 260/X/4/P0000, 260/D/3/P0000 en 260/E/3/P0000. De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend en onvergeld zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.*

*De kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze ontsluitingsweg (zijnde de gehele erfdienstbare strook, dus zowel geruit gearceerd als diagonaal gearceerd op voormeld metingsplan) vormen een gemeenschappelijke kost ten laste van beide erven, overeenkomstig een verdeelsleutel die wordt vastgesteld als volgt: de helft voor lot B, de andere helft voor de delen van perceelnummers 260/X/4/P0000, 260/D/3/P0000 en 260/E/3/P0000, als volgt de helft ten laste van perceelnummer 260/X/4/P0000, één vierde deel ten laste van perceelnummer 260/D/3/P0000 en één vierde deel ten laste van perceelnummer*

260/E/3/P0000. (..)"

*De kopende partij treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij voor wat betreft deze bepalingen of erfdienstbaarheden. De kopende partij bevestigt dit uitdrukkelijk, en bevestigt deze voorwaarden uitdrukkelijk. De koper verklaart er zich toe te verbinden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.*

**3.3.** *Bovendien verklaart de kopende partij kennis te hebben van de bepalingen opgenomen in de akte houdende verkoop van unit achttien, verleden voor ondergetekende notaris Gunther Pauwels, met tussenkomst van notaris Jan Verstraeten te Assenede, op **3 januari 2018**, en welke letterlijk luiden als volgt: "(...) Tot slot komen partijen bij onderhavige akte overeen dat bij wijze van erfdienstbaarheid wordt bedongen dat de bedrijfsunit 18, zijnde het voorwerp van de huidige verkoop, het recht verleent, in voordeel van het lot B van het voormeld metingsplan van 14 september 2017, ondergrondse energieleidingen aan te leggen en te onderhouden, via een erfdienstbaarheid zoals aangeduid en benoemd op een plan opgesteld op 22 december 2017, opgemaakt door Studiebureau Verhaeghe & Partners, te 8210 Zedelgem (Loppem), Autobaan 5 bus 0102, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44072-10429, en sindsdien niet meer gewijzigd.*

*Het voormelde plan zal, na door de partijen en de notaris nevarietur te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artike 126, 3e lid, 2° W. Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet. (...)"*

*De kopende partij treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij voor wat betreft deze bepalingen of erfdienstbaarheden. De kopende partij bevestigt dit uitdrukkelijk, en bevestigt deze voorwaarden uitdrukkelijk. De koper verklaart er zich toe te verbinden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.*

**3.4.** *De verkopende partij wijst de kopende partij tot slot op volgende bepalingen welke zijn opgenomen in voormelde **wijzigende basisakte**, en waarmee de kopende partij uitdrukkelijk haar akkoord en instemming betuigt:*

*"(...) **HOOFDSTUK 111. GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM U3.WEG***

*Het lot U3.WEG, zoals hierboven zal worden bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik van de voormelde units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, 03.11, U3.12, U3.13 en 03.14. Deze units zullen als hoofdzaak samen met een onverdeeld aandeel in het lot U3.WEG worden verkocht. Er wordt bijgevolg een onverdeeldheid gecreëerd.*

**Organisatie gedwongen mede-eigendom - tegenwerpelijkeid**

**1.** *De comparant stelt hierop vast dat er in geval van vervreemding en/of verdeling een stelsel van gedwongen mede-eigendom in het algemeen ontstaat zoals geregeld in artikel 577-2 Burgerlijk Wetboek, in die zin dat het lot U3.WEG als bijzaak bestemd wordt tot het gemeenschappelijk gebruik van de hoofdzaak, zijnde de units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, 03.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14. Bovendien wordt erop gewezen dat het onverdeeld goed bestemd tot gemeenschappelijk gebruik niet vatbaar is voor verdeling.*

*Het is dan ook de bedoeling van de comparant met onderhavige akte een juridisch kader te creëren waarbij de gedwongen mede-eigendom in het*

*algemeen van het lot U3.WEG wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 577-2 Burgerlijk Wetboek, en dit zodra er één van de units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14 wordt verkocht en/of verdeeld.*

*De comparant verklaart dan ook bij deze de bepalingen te willen vastleggen die de rechten en plichten zullen beheersen van de onderscheiden toekomstige eigenaars van de voormelde units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14.*

*De comparant verzoekt derhalve ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen van een statutaire regeling inhoudende eveneens een reglement van mede-eigendom, zodra er één van de units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14 wordt verkocht en/of verdeeld.*

*Voor zoveel als nodig verklaart de comparant erover ingelicht te zijn dat gelet op de aard van het lot U3.WEG en de toepassing van de principes van de gedwongen mede-eigendom in het algemeen, de beginselen en bepalingen van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen op onderhavige mede-eigendom niet van toepassing zijn, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van de vermelde goederen in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het hypotheekkantoor van onderhavige akte, gelet op haar zakelijke werking en de vestiging van erfdienstbaarheden in geval van verkoop en/of verdeling, enige rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan enige vereniging van mede-eigenaars.*

*2. De bepalingen van onderhavige akte zullen bindend zijn voor alle toekomstige kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders van de units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14. De bepalingen van de onder punt 3 hierna vermelde statutaire regeling zullen gelden als erfdienstbaarheden, opgelegd ten laste van iedere vermelde unit, en ten voordele van iedere vermelde uit, met het oog op de ordening van de eigendom en de gedwongen mede-eigendom in het lot U3.WEG.*

### **3. Statutaire regeling**

*De algemene regelen zoals omschreven in artikel 577-2 Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de onverdeeldheid voor zover er hierna niet van wordt afgeweken.*

*a) Beschrijving van de units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14, bestemd om te worden verkocht en/of verdeeld als hoofdzaak: U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14, zoals hoger meer specifiek omschreven.*

*b) Beschrijving van het lot dat als bijzaak bestemd is tot het gemeenschappelijk gebruik van de vermelde units U3.1, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.10, U3.11, U3.12, U3.13 en U3.14: het lot U3.WEG, zoals hoger meer specifiek omschreven.*

*c) Samenstelling van de kavels:*

*Kavel 1: de volle eigendom van de unit U3.1, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 2: de volle eigendom van de unit U3.3, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 3: de volle eigendom van de unit U3.4, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 4: de volle eigendom van de unit U3.5, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 5: de volle eigendom van de unit U3.6, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 6: de volle eigendom van de unit U3.7, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 7: de volle eigendom van de unit U3.10, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3. WEG.*

*Kavel 8: de volle eigendom van de unit U3.11, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 9: de volle eigendom van de unit U3.12, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 10: de volle eigendom van de unit U3.13, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

*Kavel 11: de volle eigendom van de unit 03.14, samen met één elfde deel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in het lot U3.WEG.*

#### **4. Reglement van mede-eigendom**

*Teneinde het gezamenlijk gebruik van het lot U3. WEG te regelen wordt een reglement opgesteld dat luidt als volgt:*

*De eigenaars van elke kavel hebben het gebruik en het genot van hun kavel binnen de perken gesteld door de algemene rechtsbeginselen en onderhavige regeling. Het is hen verboden iets te ondernemen dat de esthetiek van het lot U3. WEG zou kunnen aantasten of dat zou kunnen schaden aan de rechten van andere eigenaars.*

*De eigenaars van de kavels mogen van het lot U3. WEG gebruik maken in overeenstemming met haar bestemming en op een wijze die verenigbaar is met de rechten van andere eigenaars. Het lot U3. WEG kan nooit gebruikt worden als tijdelijke parking of fietsenstalling. De vrije doorgang dient te allen tijde te worden gevrijwaard. Dit met uitzondering van hetgeen hierna is bepaald inzake de twintig (20) voorziene parkeerplaatsen.*

*De aan het lot U3. WEG, dat als bijzaak bestemd is tot het gemeenschappelijk gebruik van de onderscheiden kavels, verbonden lasten en kosten worden gedragen door de mede-eigenaars naar verhouding van hun voormelde aandelen die zij bezitten in de bijzaak.*

*Zijn onder meer gemeenschappelijk: alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, en de vernieuwing, de kosten van een rechtsgeding door of tegen de mede-eigenaars ingespannen, belastingen, taksen, en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen lastens een eigenaar worden gebracht.*

*Opdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de overige mede-eigenaars.*

*Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die met gewone meerderheid moeten beslissen.*

*Het dagelijks beheer kan worden toevertrouwd aan een aan te duiden beheerder. In voorkomend geval zullen de bevoegdheden van deze beheerder vastgelegd worden mits akkoord van een gewone meerderheid van de mede-eigenaars.*

*Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig*

*artikel 577- 2, 56 Burgerlijk Wetboek.*

*Voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld wordt in onderhavige akte, wordt verwezen naar de toepasselijke wetsbepalingen, en meer specifiek naar het bepaalde in artikel 577-2 Burgerlijk Wetboek.*

#### **PARKEERPLAATSEN**

*Er zullen op het lot U3. WEG circa twintig (20) parkeerplaatsen worden voorzien. Deze parkeerplaatsen zullen enkel kunnen worden gebruikt voor het stationeren van wagens en bestelwagens. Het is verboden de plaatsen aan te wenden voor andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld het stapelen of opslaan van goederen.*

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

*Er wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van ondergrondse energieleidingen, ter hoogte van de op voormeld metingsplan van 12 juni 2020 rood gearceerde zone, dit ten laste van voormeld lot U3. WEG, en meer specifiek tot het aanleggen en onderhouden, in de meest ruime zin te begrijpen, van die ondergrondse energieleidingen. Deze erfdienstbaarheid houdt onder meer, maar niet beperkend, in dat geen enkele boven- of ondergrondse constructie is toegestaan in voormelde zone, en dat de toegang door nutsmaatschappijen te allen tijde moet worden gegarandeerd. (...)"*

De kopende partij treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij voor wat betreft alle voorgaande bepalingen en/of erfdienstbaarheden. De kopende partij wordt geacht er zich toe te verbinden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.

Het onroerend goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen, grachten of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkregen goed en de aanpalende eigendommen zonder dat de verkopende partij ter zake aansprakelijk kan zijn of in vrijwaring kan geroepen worden.

#### ***Schade aan de grond of ondergrond***

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

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

#### ***Vorderingen tot vrijwaring***

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verzoeker / huidige eigenaar 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.

#### ***Overheidsvoorschriften***

#### **BEPALINGEN AANGAANDE DE BODEM**

1. De eigenaar heeft verklaard dat in de bij deze verkochte particuliere gedeelten geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte particuliere gedeelte. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige overeenkomst

bij zijn weten **wel** risicoground is. Dit wil zeggen dat op deze grond risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet. Enkel voor wat betreft de oude perceelnummers 260/K/3P0001 en 260/T/4P0000 verklaart de verkoper dat geen activiteiten werden uitgeoefend, noch inrichtingen uitgbaat die voorkomen op de lijst van risico-handelingen én dat de stedenbouwkundige bestemming van de grond niet is gewijzigd. Daar onderhavige grond aldus beschouwd wordt als een **verspreidingsperceel** (de verontreiniging van de grond kwam niet tot stand op onderhavig perceel) beletten hierna vermelde bodemonderzoeken de overdracht niet. Het initiatief voor bijkomende onderzoeken dient in voorkomend geval aldus genomen te worden door de saneringsplichtige (eigenaar of gebruiker van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam) welke tevens de saneringskosten draagt (zie tevens [www.ovam.be](http://www.ovam.be)). De partijen verklaren dat oriënterende bodemonderzoeken werden uitgevoerd zoals vermeld in de voormelde basisakte, dat sinds deze vorige onderzoeken op de grond geen risico-inrichting gevestigd is of was, en dat de stedenbouwkundige bestemming van de grond sinds de vroegere oriënterende bodemonderzoeken niet werd gewijzigd in de zin dat voor de nieuwe bestemming een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is. Bovendien wordt de koper ingelicht over volgende bepalingen, hernomen uit de eigendomstitel van een eerdere verkopende partij: "(...) De verkoper verwijst tevens naar een schrijven de dato 13 februari 2017 van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij waaruit letterlijk het volgende blijkt: (..) In opdracht van de OVAM voerde een erkend bodemsaneringsdeskundige een beschrijvend bodemonderzoek uit voor de bodemverontreiniging vastgesteld op het terrein gelegen aan de Kapellestraat en Hoeksken in Waarschoot. Het beschrijvend bodemonderzoek heeft als doel de omvang van de bodemverontreiniging in kaart te brengen en de risico's die uitgaan van de bodemverontreiniging te onderzoeken. Op basis van de resultaten van het beschrijvend bodemonderzoek is er GEEN bodemsanering nodig. (...)".

De werkende notaris verwijst naar navermeld stedenbouwkundig uittreksel voor wat betreft de opsomming van de voor de gehele site afgeleverde milieuvergunningen dewelke alhier niet worden opgenomen. De liefhebbers kunnen kennis nemen van de inhoud ervan via publicatie op [Biddit.be](http://Biddit.be).

**2.** Met betrekking tot het goed werd door de OVAM op 11 oktober 2023 een **bodemattest** afgeleverd waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

**"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

*Deze grond is opgenomen in de inventaris risicosites PFAS-vervuiling. Meer informatie over deze inventaris vindt u op <https://ovam.vlaanderen.be/welke-gegevens-staan-op-het-bodemattest/pfas>*

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**



*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

## **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### **2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moeten er verdere maatregelen uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van 30.06.2022.*

*Door een kadastrale wijziging werd slechts een deel van deze grond onderzocht in de oriënterende bodemonderzoeken van 26.04.2005 en 18.12.2012. Bovenvermelde bodemonderzoeken doen samen een uitspraak over de bodemkwaliteit op de volledige grond en gelden samen als een oriënterend bodemonderzoek voor deze grond. Voor de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek wordt de datum 26.04.2005 als uitgangspunt beschouwd.*

## **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### **2.3.1 Historische verontreiniging**

#### **DATUM: 26.04.2005**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - de Vlieger & Co NV, Kapellestraat 25, 9950 Waarschoot (04/05532)*

*AUTEUR: ABO NV*

#### **DATUM: 12.08.2011**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek 't Hoekje 1 te 9950 Waarschoot (Dossiernr 09020/04)*

*AUTEUR: Libost-Groep NV*

#### **DATUM: 18.12.2012**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: oriënterend bodemonderzoek Industrierrein De Sutter - Goethals te Waarschoot*

*AUTEUR: Mava NV*

#### **DATUM: 10.11.2016**

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek: Kapellestraat z/n en Hoeksken, 9950 Waarschoot*

*AUTEUR: BOVA ENVIRO+ NV*

#### **DATUM: 30.06.2022**

*TYPE: Onderzoeksverslag*

*TITEL: Ambtshalve verkennend bodemonderzoek PFAS - OVAM - Spinnerij 1 te 9950 Lievegem. Dossier: 54335*

*AUTEUR: Envirosoil NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

**3.** De koper wordt in het bezit gesteld van het bodemattest.

**4.** De verzoeker verklaart zelf verder **geen weet te hebben van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. De ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat het bovenvermeld attest **geen uitsluitel** geeft of het goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging. Voor zover voorgaande verklaring door de verzoekers te goeder trouw afgelegd werd, zullen zij niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet gekende) bodemverontreiniging.

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

7. De notaris verklaart dat het goed **wel** ligt in een actuele "**no regret zone**" waarvoor maatregelen van toepassing zijn in het kader van PFASverontreiniging. Meer informatie is te vinden op de website [www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling).

De notaris informeert de liefhebbers door overname van de voormelde website als volgt.

*“De resultaten van de bodemstaalanalyses zijn geruststellend waardoor enkel no regret-maatregelen voor grondwater nodig zijn.*

*De resultaten van de grondwaterstalen tonen aan dat de som van de 20 PFAS uit de Europese drinkwaterrichtlijn boven de norm van 100 ng/l ligt, namelijk 250 ng/l. Ook de streefwaarde van 4 ng/l voor de som van de EFSA-4 is overschreden. Het grondwater kan dus best niet als drinkwater gebruikt worden.*

*Aangezien de som totaal PFAS waarbij alle PFAS geanalyseerd werden volgens de geldende analysemethode (WAC) onder de norm van 500 ng/l ligt, is het niet nodig om de no regret-maatregelen in een straal van 500m af te kondigen. Binnen de 100m rondom de site geldt wel het advies om het grondwater niet als drinkwater te gebruiken.*

*Concreet adviseren we volgende no regret-maatregelen: Op de site en in een zone van 100 m rond de site:*

- *Gebruik uw putwater niet als drinkwater, ook niet om thee, koffie of ijsblokjes te maken of om ermee te koken.*
- *Gebruik uw putwater niet om uw zwembad vullen en moestuin water te geven.*
- *Putwater kan gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen zoals uw auto wassen, toilet doorspoelen, oprit afspuiten en sierplanten water geven maar vanuit duurzaamheidsoogpunt gebruikt u hiervoor best regenwater i.p.v. grondwater.*

*Algemene aanbevelingen voor alle omwonenden van mogelijk PFAS-verontreinigde zones:*

- *Gezonde voeding is voor iedereen belangrijk. Volg de aanbevelingen in de voedingsdriehoek en eet gevarieerd, van verschillende bronnen.*
- *Voor alle aansluitbare putwatergebruikers: sluit u aan op het openbaar waterleidingnet.”*

**BEPALINGEN MET BETREKKING TOT STEDENBOUW**

### **1. Algemeen**

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

Bij gebrek aan een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning bestaat er geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed één van de in het hierna genoemde artikel 4.2.1 vernoemde werken uit te voeren.

### **2. Informatieplicht van de ondergetekende ambtenaar**

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening vermeldt en informeert de ondergetekende notaris op basis van de haar verstrekte vastgoedinlichtingen, bevattende een stedenbouwkundig uittreksel:

– dat voor het goed volgende **stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** zijn uitgereikt:

uitbreiden van magazijnen voor spinnerij en weverij op 02 mei 1972

uitbreiden van fabriek op 30 oktober 1978

uitbreiden bestaande fabriek op 15 januari 1979

uitvoeren kleine verbouwingswerken op 20 maart 1986

slopen van een verweerd industriegebouw op 14 juni 2004

bouwrijp maken van een terrein op 09 juli 2013

bouwen van bedrijfsverzamelgebouwen op 20 maart 2017

Spinnerij fase 3 bouwen bedrijfsverzamelgebouwen op 19 mei 2020

– dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het Gewestplan Eeklo-Aalter de dato 24 maart 1978 “**ambachtelijke bedrijven en kmo's**”, is en volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Gemengde Zone Hoekje-Kapellestraat de dato 27 september 2012 “**zone voor lokaal bedrijventerrein**”, “**zone voor openbare wegenis**” en “**zone voor waterberging en -afvoer**” is;

– er voor het onroerend goed **geen dagvaarding** werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

– dat er op het goed **geen voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

– dat op het goed geen **verkavelingsvergunning** van toepassing is;

– dat het goed niet wordt getroffen door een **rooilijnplan**;

– dat het goed is gelegen langsheen een **lokale weg** type 3.

– dat het goed geen deel uitmaakt van een **voorkeurbesluit** of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO);

– dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 § 1 VCRO.

### **3. Artikel 4.2.1 Codex**

Er wordt door ondergetekende notaris kennis gegeven van artikel 4.2.1 van de

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de gevallen vermeldt waarin in principe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

### **Bestemming**

Het verkochte goed wordt thans gebruikt wordt als bedrijfsunit. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en op heden niet wordt betwist. De verzoeker neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed wil geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verzoeker.

### **Voorbehoud**

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet zijn vervallen;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal is vergund.

De koper wordt ingelicht om zich te informeren bij de dienst stedenbouw omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van het goed. De koper wordt ook gewezen op het belang om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel maakt melding van een stedenbouwkundige overtreding voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materiaal of afval (Proces-verbaal van 21 september 2001).

### **LEEGSTAND EN VERKROTING**

Het goed werd niet werd opgenomen:

- in het gemeentelijk leegstandsregister
- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

### **KLIM**

De aandacht wordt gevestigd op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op de hoger beschreven

onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

#### OVERSTROMINGSGEBIED

Voor de toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid en de Wet betreffende de Verzekeringen vermeldt de notaris-minuuthouder op basis van de beschikbare gegevens dat voorschreven goed:

- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen
- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone

De grond heeft P(erceel)-score: **D** middelgrote kans op overstromingen

Het gebouw heeft G(ebouw)-score: **D** middelgrote kans op overstromingen.

#### SIGNAALGEBIEDEN

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

#### ONROEREND ERFGOED

Voorschreven goed:

- is **noch** voorlopig, **noch** definitief als monument beschermd
- maakt **geen** deel uit van een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht
- maakt **geen** deel uit van een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap
- maakt **geen** deel uit van een voorlopig of definitief beschermde archeologische site
- is **niet** opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed
- is **niet** opgenomen in landschapsatlas
- is **niet** opgenomen in de inventaris van landschappelijk erfgoed
- is **niet** opgenomen in de inventaris van de archeologische zones.

De ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### RUILVERKAVELING

Het goed is niet gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en is bijgevolg niet onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

#### NATUURLIJK MILIEU EN NATUURBEHOUD

Het verkochte goed is niet gelegen binnen:

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

– de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur voorzien in artikel 31, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Er is geen aanwijzing voorhanden dat voor het goed een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **STOOKOLIETANK**

Op basis van de eigendomstitel van de huidige eigenaars wordt verklaard dat in voorschreven onroerend goed geen stookolietank aanwezig is.

#### **ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN**

Op het goed zijn geen zonnepanelen aanwezig.

#### **PUBLICITEITSPANELEN**

Op het goed zijn geen publiciteitspanelen aangebracht. Er zijn ook geen lopende contracten hieromtrent.

#### ***Attesten***

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

Het goed betreft geen wooneenheid in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verkoper verklaart dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft.
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt - niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten
- geen industriële hoofdbestemming heeft
- geen werkplaats is
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik
- geen landbouwgebouw is
- geen elektriciteitscabine is

De verkoper verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.

Gezien de aard van onderhavige verkoop is het op vandaag (nog) niet mogelijk gebleken een actueel energieprestatiecertificaat te laten opmaken.

De koper wordt erop gewezen dat hij zelf zijn zaak zal moeten maken van de opmaak van een (wettelijk verplicht) attest.

De werkende notaris verklaart alsnog al het mogelijke te doen teneinde een energieprestatiecertificaat te bekomen, waarvoor eerstdaags een plaatsbezoek is gepland. Zodra gebeurlijk voor het verkochte goed een energieprestatiecertificaat zou zijn opgemaakt, zal dit worden gepubliceerd op Biddit.be zodat de koper desgevallend vóór de toewijs op de hoogte zal zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Voor de koper is het EPC een louter informatief document dat hij niet als essentieel of doorslaggevend beschouwt om deze overeenkomst te sluiten.

#### **RENOVATIEPLICHT**

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

Ingevolge artikel 9.3.1 Energiebesluit kan door de overdracht een renovatieverplichting ontstaan die de koper binnen vijf jaar na de authentieke

akte moet naleven. Welke concrete renovaties en verplichtingen de koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt. De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

#### **ASBESTATTEST**

Op het goed bevinden zich geen toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, waardoor een asbestinventarisatetest niet dient te worden opgemaakt.

#### ***Hypothecaire toestand***

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

#### ***Pandrecht***

Het goed is niet bezwaard met een geregistreerd pandrecht noch is een eigendomsvoorbehoud geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

#### ***Overdracht van risico's – Verzekeringen***

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

De eigenaar is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### ***Abonnementen water, gas, elektriciteit***

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

#### ***Belastingen***

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

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

### ***Geen opschortende voorwaarde***

De verkoop geschiedt níét onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

### ***Toetreding***

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

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

### ***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:

- de verkoop opschorten
- één of meerdere goederen uit de verkoop nemen
- een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, enzomeer); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder)
- elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten



- onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden
- bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### ***Algemeen***

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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, enzomeer) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire

vergoeding betalen van **€ 5.000,00 (vijfduizend euro)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000,00 (vijf duizend euro).

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het 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 van het Burgerlijk Wetboek).

#### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

***Kosten (Vlaams Gewest)***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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:

- éénentwintig komma tien procent (21,10%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderd vijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderd vijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderd vijftwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderd vijftwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderd vijftwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderd vijftwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderd vijftwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderd vijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderd vijftigduizend 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 zevenhonderd vijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderd vijftigduizend 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);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), 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 hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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.

### ***Nalatigheidsinteresten***

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

### ***Sancties***

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

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

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

### **Ontbinding van de verkoop:**

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

### **Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:**

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

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.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt

zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

**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](http://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](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://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.

## SLOTBEPALINGEN

### Bevestiging identiteit

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

-voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaats op basis van officiële stukken door de hypotheekwet vereist;

-voor de rechtspersoon: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of ondernemingsnummer.

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van 100,00 euro, betaald op aangifte door ondergetekende notaris Caroline Van dhelsen.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Gedaan en verleden in het kantoor van de minuuthoudende notaris te Kaprijke, hebben wij notaris, het proces-verbaal getekend.