



REPERTORIUM 2024/06713

FEDBEL Kantoor: Brugge.

Rechten: € 50,00.

Bijlagen: 0.

AAPD: Brugge.

ROG € 100,00 op aangifte van "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde notarissen BV.

Doss.: AV/EC/2023/0930.

OPENBARE VERKOOP

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

OP VEERTIEN MAART,

Te Brugge, ten kantore.

In uitvoering van:

\$\$\$

Op verzoek van:

\$\$\$

Ga ik Meester **Annelien Vermeersch**, Notaris met standplaats te Brugge (derde kanton) die het ambt van notaris uitoefent in en handelt voor rekening van « Blontrock & Vermeersch » geassocieerde Notarissen, bv, te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002, ondernemingsnummer en btw-nummer BE0686.783.655, RPR Gent, afdeling Brugge over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven \$ onroerende goederen.

\$ onroerende goederen behoren op heden voor de geheelheid in volle eigendom toe aan:

\$\$\$

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmachten.

<u>A. Bijzondere verkoopvoorwaarden</u>
--

Contactgegevens van het notaris kantoor

François Blontrock & Annelien Vermeersch, geassocieerde Notarissen

Sint-Pieterskaai 72/0002

8000 Brugge

Telefoon algemeen nummer: 050/ 440 540

E-mailadres kantoor: notariaat@blontrock-vermeersch.be

E-mailadres dossierbeheerder: emily@blonrock-vermeersch.be;
emily.callant.131292@belnot.be

Beschrijving van de goederen

GOED SUB 1

STAD BRUGGE – 8ste afdeling

Een **handel- en woonhuis** met aanhorigheden op en met grond gelegen te Brugge, **Scheepsdalelaan 37**, volgens *titel* ten kadaster gekend onder de sectie M, nummer 506/P/P0000, met een oppervlakte van één are éénenzestig centiare (1a 61ca) en volgens *recent kadastraal uittreksel* gekend onder zelfde sectie, nummer **0506PP0000**, met eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 1.398,00.

GOED SUB 2

STAD BRUGGE - 4de afdeling

Een **handel- en woonhuis** gelegen te Brugge, **Gulden-Vlieslaan 39A**, volgens *titel* ten kadaster gekend onder de sectie D, deel van nummer 66Y10P0000 en gereserveerd perceelnummer 66C13P0000, met een oppervlakte volgens meting van één are zesenzeventig centiare (1a 46ca) en volgens *recent kadastraal uittreksel* gekend onder zelfde sectie, nummer **0066C13P0000**, met eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 677,00.

Aan zelfde goed zijn **duizend honderd achtenvijftig / tienduizendsten (1.158/10.000sten) onverdeelde aandelen verbonden in het perceel grond (koer)** gelegen te Brugge, **Gulden-Vlieslaan +39A**, volgens *titel* ten kadaster gekend onder de sectie D, nummer 66R12P0000 met een oppervlakte van zeven are zesenzeventig centiare (7a 76ca), volgens *recent kadastraal uittreksel* gekend onder zelfde sectie, nummer **66R12P0000**, met éénzelfde oppervlakte.

In de akte aankoop van voorbeschreven goed sub 2 verleden voor notaris Christian Van Damme te Brugge op 26 november 2018 wordt letterlijk het volgende vermeld:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Brugge, vierde afdeling

1. ...

2. ...

Feitelijk ingedeeld als volgt: kelderverdieping, gelijkvloers, eerste verdieping, zolder en koer.

Opmerking

Betreffende de oppervlakte van het goed onder 1 wordt opgemerkt dat het metingsplan een tabel bevat waaruit blijkt dat:

- *De oppervlakte van het lot 1 honderdenelf vierkante meter (111m²) bedraagt*

- *Volgens het omgevingsplan voor dit lot parkeerplaatsen zijn getekend met de oppervlaktes zoals vermeld in de tabel of samen vijfendertig vierkante meter (35m²)*

Zodat de oppervlakte van het goed onder 1. honderdzesenzeventig vierkante meter (146m²) bedraagt.

Dit goed wordt verkocht in zijn totaliteit zoals hierboven beschreven en dus zonder verdere indeling van het gebouw en/of de voorgrond, hoe de toestand ter plaatse op vandaag ook moge zijn.

PLAN:

Voorschreven goed sub 1 staat respectievelijk afgebeeld als lot 1 op een metingsplan, opgemaakt in datum van 17 juni 2018 door Rik Pollet, landmeter-expert, kantoor houdende te 8210 Zedelgem (Loppem), Klaprozenlaan 1.

*Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer **31804-10096** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.*

De goederen sub 1 en sub 2 worden hierna samen **“voorbeschreven goed”** of **“het verkochte goed”** genoemd, zelfs indien het meerdere goederen zou omvatten.

De verkochte goederen worden als afzonderlijke goederen / loten verkocht.

Ondergetekende notaris maakt hierbij wel melding van het gegeven dat de gerechtelijke syndicus van het aan voorbeschreven goed sub 2 aanpalende (garage)complex, waarvan de koer deel uitmaakt, onderzoek aan het voeren is naar de correcte verdeling van de duizendsten en de gemelde 1.158/10.000sten onverdeelde aandelen verbonden aan het goed sub 2 op heden aldus onder voorbehoud zijn en derhalve nog in positieve zin kunnen gewijzigd worden.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

GOED SUB 1

\$\$\$

GOED SUB 2

\$\$\$

Alle partijen bij deze akte geven door ondertekening ervan de toestemming dat hun gegevens (naam, voornamen, geboorteplaats en- datum en woonplaats) in latere akten worden herhaald in functie van de eigendomsgeschiedenis en wensen van dit later gebruik niet telkens op de hoogte te worden gebracht.

Hypothecaire toestand

\$\$\$

Overwijzing van de prijs

Overeenkomstig artikel 1326 *juncto* 1639 Gerechtelijk Wetboek brengt onderhavige verkoop van rechtswege de overwijzing van de prijs met zich mee ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook ten behoeve van de schuldeisers die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden.

Indien blijkt dat de overwijzing van de prijs kan worden bekomen in het kader van verschillende procedures, volstaat het dat de schuldeisers werden opgeroepen bij een van deze procedures om de zuivering te bewerkstelligen.

Tegenover de schuldeisers van wie de inschrijving, overschrijving, registratie in het Pandregister of kantmelding dateert van na de oproeping door ondergetekende notaris brengen de verkopeningen van onroerende goederen eveneens van rechtswege overwijzing mee van de prijs, zonder dat deze schuldeisers moeten worden opgeroepen.

Instelprijs en -premie

GOED SUB 1:

De instelprijs bedraagt **honderdvijfentachtigduizend euro (185.000,00 EUR)**.

GOED SUB 2:

De instelprijs bedraagt **honderdvijfenvijftigduizend euro (155.000,00 EUR)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt voor beide goederen **tweeduizend vijfhonderd euro nul cent (2.500,00 EUR)**.

Dit betekent dat er met minstens tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 EUR) of een veelvoud hiervan moet geboden worden en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

GOED SUB 1:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 1 mei 2024 om twaalf (12) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 9 mei 2024 om 12 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.

GOED SUB 2:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 1 mei 2024 om twaalf (12) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 9 mei 2024 om 12 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

GOED SUB 1:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 13 mei 2024 om 17 uur.

GOED SUB 2:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 13 mei 2024 om 18 uur.

Bezoeken

Voorbeschreven goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris.

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

Afwezigheid verkoper

De instrumenterende notaris stelt vast dat de verkoper afwezig is en derhalve geen antwoord heeft kunnen verlenen op de specifiek door de notaris gestelde vragen inzake het verkochte goed.

De hierna vermelde vermeldingen zijn derhalve uitsluitend gebaseerd op de door de instrumenterende notaris zelf opgezochte en beschikbare officiële documenten en gegevens dewelke voor de kopers raadpleegbaar zijn in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Algemene voorwaarden

1. De verkoper verklaart en bevestigt dat er noch huurovereenkomsten, noch bezettingsovereenkomsten, noch sociale beheersrechten zijn gevestigd op / met betrekking tot het verkochte goed en dat het vrij is van welkdanige bezetting.

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

De koper verklaart er kennis van te dragen dat alle roerende goederen die zich op datum van de toewijzing nog in het verkochte goed bevinden geacht zullen worden deel uit te maken van het verkochte goed. De koper zal derhalve geen enkele aanspraak kunnen laten gelden op enige vergoeding vanwege de verkoper of vordering tot het leeghalen van het verkochte goed door en voor rekening van de verkoper. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken.

2. Aangezien het goed te bezichtigen is geweest vóór de verkoping en de titels en veilvoorwaarden ten kantore van de Notaris ter inzage hebben gelegen, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen; Hij/zij zal geen verhaal tegen de verkoper of verzoekende beslaglegger kunnen uitoefenen wegens vergissing,

onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van de erfdiensbaarheden of gemeenschappen, noch wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen of hinder.

3. De **belastingen** die met betrekking tot het verkochte goed voor het lopende jaar geheven worden, betaalt de koper vanaf de datum van definitieve toewijs, *pro rata temporis*.

De koper zal zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, *pro rata* berekend, uiterlijk samen met de verkoopprijs dienen te betalen in handen van de instrumenterende notaris.

Het verkochte goed is niet gelegen in een poldergebied.

4. De **kadastrale gegevens** gelden slechts als inlichting, hun onnauwkeurigheid kan geen verhaal doen ontstaan.

5. De vermelde **oppervlakte** is niet gewaarborgd. De koper aanvaardt een verschil tussen de werkelijke en de vermelde oppervlakte, zelfs van meer dan vijf procent.

6. De koper neemt voorbeschreven goed in de **staat** waarin het zich bevindt op datum van de definitieve toewijzing, met alle eventuele **erfdienstbaarheden, bijzondere voorwaarden** en **gemene muren**, hagen of andere afsluitingen. De koper wordt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper geplaast.

De verkoper wordt vrijgesteld van elke **waarborg of verhaal** wat betreft eventuele burenhinder, aangaande de aard, de staat, de ouderdom, sleet of andere oorzaak, de zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond, ondergrond en gebouwen en de in het verkochte goed aanwezige toestellen, in het bijzonder van deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Alle **erfdienstbaarheden**, zelfs niet-zichtbare, ook al zijn ze niet bekend, worden mede met het verkochte goed overgedragen. De verkoper wordt dienaangaande van iedere verdere verantwoordelijkheid ontslagen. Aangaande de erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden wordt in het bijzonder verwezen naar hetgeen hierna wordt vermeld.

7. De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van **productaansprakelijkheid** alsook de **tienjarige aansprakelijkheid** (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de instrumenterende notaris dat zij de verplichting hebben het **register** zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat in de akte het resultaat van deze raadpleging moet worden vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels

voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet van toepassing is.

8. Het goed wordt verkocht **voor vrij** van schuld, hypotheek, bezwarende in- en overschrijving, voorrecht of ontbindende rechtsvordering. Het verkochte goed is niet bezwaard met welkdanig **publiciteitscontract**, wettelijk of conventioneel recht van **voorkoop**, **voorkeur** of **wederinkoop**, **optierecht** of **onteigeningsbesluit**.

9. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn. Er wordt dienaangaande geen enkele garantie door de verzoekende beslaglegger en verkoper verleend.

10. De koper zal vanaf zijn ingenottreding 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.

Zo de nutsvoorzieningen niet langer aangesloten zijn, zal de koper op eigen kosten en verantwoordelijkheid dienen te voorzien in de aansluiting ervan.

Bijzondere voorwaarden

In de voormelde akte aankoop van voorbeschreven goed sub 2 verleden voor notaris Christian Van Damme te Brugge op 26 november 2018, overgeschreven als gemeld, wordt onder meer letterlijk het volgende vermeld:

4 ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet – voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden, zakelijke rechten en verplichtingen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden, met uitzondering van deze hierna vermeld in de bijzondere voorwaarden.

...

ERFDIENSTBAARHEDEN BESTEMMING HUISVADER

De verkoper verklaart dat er geen erfdiensbaarheden bestemming huisvader bestaan.

Koper en verkoper zullen nooit de bestemming van de huisvader als rechtsfiguur mogen inroepen om het bestaan of behoud van erfdiensbaarheden te doen gelden tussen beide voorschreven eigendommen, aangezien het eigendom verkocht wordt "vrij van het recht en de last van gespleten erf".

De verkoper verklaart dat de bestaande openingen tussen lot 1 en 2 in de kelder zullen dichtgemaakt worden.

....

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoop geschiedt onder de hierna volgende bijzondere voorwaarden,

letterlijk overgenomen **uit voormelde akte** verleden voor notaris Pierre SOENEN, destijds te Brugge op achttien juni negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op twee juli daarna, boek 4672, nummer 18:

“(…)

7. In tegenstelling tot hetgeen vermeld in de akte verkaveling, is het plaatsen van caravans, boten en fietsen, toegelaten.

8. De toegang tot de kelderruimte langs de oostkant van het lot nummer 34a zoals deze zich thans bevindt, zal mogen blijven bestaan. De eigenaar en de gebruiker van het lot nummer 1, zullen er steeds op toezien dat de kelderdeur vrij beschikbaar blijft.

(…)

10. De kopers van de garageboxen mogen over de betonnen parking, deel uitmakende van het lot 34a niet rijden noch hun wagens erop laten staan.

11. De loten nummers 1 tot en met 35 en het lot nummer 36 (onverdeelde eigendom) zullen een eeuwigdurend recht van doorgang hebben naar de Guldenvlieslaan op het lot nummer 35 langs de huidige toegang, zoals beschreven op het voormeld metingsplan.

12. Het onderhoud van het lot nummer 36 (onverdeeldheid) valt ten laste van de verschillende loten ieder volgens zijn aandeel in de onverdeeldheid.”

Het verkochte goed maakt deel uit van een complex (bestaande uit voormelde handelshuis, een gemeenschappelijke koer en garages), waarvoor een verdelingsakte werd verleden voor notaris Pierre SOENEN te Brugge op zestien mei negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op zevenentwintig mei daarna, boek 4606, nummer 9. De koper verklaart een kopie van gezegde akte te hebben.

De eventuele gemeenschappelijke kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het complex zijn lastens de koper vanaf heden.

....

VERSCHEIDENE VERKLARINGEN

...

2. Ruimtelijke ordening

...

h. Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, heeft de ondergetekende geassocieerd notaris op 9 augustus 2018 het plan van verdeling tussen het verkochte en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Brugge ter inzage voorgelegd.

Bij brief van 28 augustus 2018 heeft het bevoegd Schepencollege het volgende geantwoord:

“Geachte mevrouw, Geachte heer,

Uw vraag om informatie met betrekking tot bovenvermelde splitsingsnotificatie werd op 10 augustus 2018 ingeschreven.

Wij hebben volgende bemerking(en) inzake de voorgestelde splitsing:

Gunstig advies voor de splitsing in 2 loten, één als woning en één als magazijn.”

De koper treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voor zover nog van toepassing, en verbindt zichzelf doch ook zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot naleving en uitvoering ervan.

Verdelingsakte (garage)complex

1. De **verdelingsakte** betreffende voormeld (garage)complex met manoeuvreerruimte en aanhorigheden, waarvan het verkochte goed sub 2 deel uitmaakt, werden verleden voor notaris Pierre Soenen te Brugge op 16 mei 1986, overgeschreven op het destijds eerste hypotheekkantoor te Brugge, thans kantoor Rechtszekerheid, op 27 mei 1986 onder het boek 4606, nummer 9.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven onder het nummer 1003.842.310.

Deze statuten werden tot op heden nog niet gecoördineerd aan de actuele wetgeving op appartementsmede-eigendom. De koper verklaart er kennis van te dragen dat de wettelijke bepalingen op appartementsmede-eigendom van **dwingend recht** zijn en voorrang hebben op eventuele afwijkende bepalingen in de huidige statuten.

Gezegde statuten bevatten de **horizontale verdeling** van het (garage)complex, de **beschrijving** van het (garage)complex, de beschrijving van de privatieve en gemene delen, de **oorsprong van eigendom**, de **erfdienstbaarheden**, de beschrijving volgens de plannen opgemaakt door de architect van het gebouw en het algemeen reglement van mede-eigendom en inwendige (thans interne) orde.

De verkoop van het verkochte goed sub 2 heeft plaats onder de **lasten, bedingen en voorwaarden** spruitende uit voormelde basisakte met reglement van mede-eigendom en interne orde, welke ter beschikking ligt in het kantoor van de instrumenterende notaris.

De koper van het verkochte goed sub 2 wordt met ingang van het proces-verbaal van definitieve toewijs **gesubrogeerd** in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien voor zover deze nog van toepassing zijn. Ook het – voor zover aanwezige- onderhandse reglement van interne orde en de beslissingen op regelmatige wijze genomen door de algemene vergaderingen dienen door hem nageleefd te worden.

Alle **akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring van genot en andere hoegenaamd**, daarin begrepen de huurcontracten, zullen uitdrukkelijk melding moeten geven dat de nieuwe belanghebbenden volkomen kennis hebben van de statuten van het gebouw met aanhangsels en dat zij **gesubrogeerd** zijn in al de rechten en verplichtingen genomen of te nemen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Wettelijke informatie ex artikel 3.94, §1 en §2 Burgerlijk Wetboek

§§§, werd aangeduid als **gerechtelijk syndicus** van de vereniging van mede-eigenaars van het (garage)complex Gulden Vlieslaan 39.

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de

aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- 2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek aan de nieuwe eigenaar te verstrekken informatie;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering der mede-eigenaars werd goedgekeurd.

§2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden verzoekt de instrumenterende notaris bij aangetekende zending de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór 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 vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór 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 geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Deze stukken werden tot op heden nog niet afgeleverd door de syndicus ondanks het verstrijken van de wettelijke termijn.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld draagt de **nieuwe mede-eigenaar** met ingang van het proces-verbaal van toewijs het bedrag van de in het artikel 3.94, §2, 1°, 2° 3° en 4°

Burgerlijk Wetboek vermelde schulden.

De **gewone lasten** worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 3.94, § 5 van het Burgerlijk Wetboek blijft het aandeel van de verkoper in het **reservekapitaal definitief eigendom** van de vereniging van mede-eigenaars maar zal er aan de syndicus gevraagd worden een *prorata temporis* afrekening op te maken met betrekking tot het aandeel van de verkoper in het **werkkapitaal** op datum van heden, aandeel dat aan de verkoper zal worden terugbetaald door de syndicus. De koper verbindt zich ertoe, op eerste verzoek van de syndicus, het door hem verschuldigd voorschot in het werkkapitaal te betalen.

De koper zal in geen geval gehouden zijn tot betaling van de achterstallen door de verkoper.

KLIM

Uit de opzoeking verricht op de website www.klim-cicc.be/ is gebleken dat voorbeschreven goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Pandwet

Uit een opzoeking in het pandregister is gebleken dat **geen enkel onderdeel** van het verkochte goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

Energieprestatiecertificaat

GOED SUB 1:

Een geldig – digitaal- energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Annelies Crombez, erkend onder de code EP20385, gedateerd van 16 november 2023, met vermelding van unieke code **20231116-0003035795-RES-1**.

Berekende e-score: **D**

Berekend energieverbruik: **325 kWh/m²**.

Het energieprestatiecertificaat betreft een louter **informatief document**. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de inhoud ervan.

GOED SUB 2:

Een geldig – digitaal- energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Annelies Agnes Crombez, erkend onder de code EP20385, gedateerd van 14 november 2023, met vermelding van unieke code **20231114-0003035803-RES-1**.

Berekende e-score: **E**

Berekend energieverbruik: **483 kWh/m²**

Het energieprestatiecertificaat betreft een louter **informatief document**. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de inhoud ervan.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het verkochte goed sub 2 binnen vijf jaar vanaf de toewijzing het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een **nieuw EPC** moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

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

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de **bestemming** van het verkochte goed wijzigt.

Voor verdere informatie wordt de koper verwezen naar de website www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbest

GOED SUB 1:

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

De verkoper beschikt over een geldig – digitaal- asbestinventarisatetest met unieke code **20231115-000170.000**, opgemaakt op 15 november 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig**.

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
Asbestveilig		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
0	1	0
Asbestmaterialen	Beperking	Uitsluitingen

GOED SUB 2:

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

De verkoper beschikt over een geldig – digitaal- asbestinventarisatetest met unieke code **20231114-000447.000**, op 14 november 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig**.

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
Asbestveilig		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
0	0	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

ALGEMEEN:

Er werd geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd sedert

opmaak van voormelde asbestinventarisattesten.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper wordt dienaangaande van iedere verder verantwoordelijkheid ontslagen.

Elektrische installaties

GOED SUB 1:

Het verkochte goed is voorzien van twee elektrische installaties, één voor het woongedeelte op de verdiepingen en één voor het handelsgedeelte op het gelijkvloers.

Voor wat betreft het woongedeelte: het betreft een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd (of na die datum verzwaard werd) en die voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek. Bij proces-verbaal van 8 november 2023 werd door de Heer Sam De Mangelaere voor rekening van ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. Een aanvullend bezoek moet door hetzelfde organisme worden uitgevoerd uiterlijk voor 8 november 2024. De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of de goederen. Het proces-verbaal van dit controleonderzoek wordt ter beschikking gesteld op het Bidit-platform.

Voor wat betreft het handelsgedeelte: er werd op 8 november 2023 een keuring uitgevoerd door de Heer Sam De Mangelaere, voornoemd, waaruit is gebleken dat installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. Een aanvullend bezoek moet door hetzelfde organisme worden uitgevoerd uiterlijk voor 8 november 2024. De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of de goederen. Het proces-verbaal van dit controleonderzoek wordt ter beschikking gesteld op het Bidit-platform.

GOED SUB 2:

Het betreft een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd (of na die datum verzwaard werd) en die voor de ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek. Bij proces-verbaal van 8 november 2023 werd door de Heer Sam De Mangelaere voor rekening van ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. Een aanvullend bezoek moet door hetzelfde organisme worden uitgevoerd uiterlijk voor 8 november 2024. De werken,

nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of de goederen. Het proces-verbaal van dit controleonderzoek wordt ter beschikking gesteld op het Biddit-platform.

ALGEMEEN:

Door aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden verklaart de koper door ondergetekende notaris te zijn geweest op zijn verplichtingen en de termijn waarover hij beschikt vanaf ondertekening van het proces-verbaal van toewijs om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

Door aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden erkent de koper door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Postinterventiedossier

Gezien de verkoper afwezig is en hij hier niet over is kunnen worden ondervraagd, kan er op heden geen garantie worden verleend omtrent het al dan niet voorhanden (moeten) zijn van een postinterventiedossier.

De koper verklaart hier kennis van te hebben kunnen nemen en wordt geacht, door aanvaarding van de huidige verkoopsvoorwaarden, geen aanspraak te willen maken op een postinterventiedossier, ongeacht of dit wettelijk verplicht is, en hier zijn eigen zaak van te zullen maken.

De verkoper wordt dienaangaande van iedere verdere verantwoordelijkheid ontslagen.

Stookolietank

Uit de beschikbare gegevens kan er worden afgeleid dat er zich op heden noch een stookolietank, noch een dieseltank in het verkochte goed bevindt.

In de akte aankoop van voorbeschreven goed sub 2 wordt wel letterlijk het volgende vermeld: *De verkoper verklaart dat er zich vroeger op het verkochte goed een bovengrondse stookolietank bevonden heeft, zoals bedoeld in artikel 6.5 van Vlarem II, doch dat deze stookolietank door een erkende firma werd verwijderd conform de bepalingen van artikel 6.5.5.5. van Vlarem II, waarvan een attest (afgeleverd door de firma ALV op 23 november 2018) afgeleverd werd aan de koper, die verklaart hieromtrent geen verdere inlichtingen te verlangen.*

Door de aanvaarding van de verkoopsvoorwaarden ontslaat de koper de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande. Een kopie van dit attest zal op het eerste verzoek aan de koper worden overhandigd.

Zonnepanelen

Uit de beschikbare gegevens en visuele controle kan er worden vastgesteld dat er zich geen zonnepanelen op het verkochte goed bevinden.

Rookmelders - dakisolatie

Uit de beschikbare gegevens en visuele controle kan er worden vastgesteld dat er zich geen rookmelders in het verkochte goed bevinden.

Door de aanvaarding van de verkoopvoorwaarden ontslaat de koper de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

De notaris wijst de koper erop dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige **rookmelders** of een **rookdetectiesysteem** moeten beschikken.

De notaris wijst de koper er eveneens op dat indien hij **verbouwingen** uitvoert aan het alhier verkochte goed hij de woning dient te voorzien van een door een erkend organisme gewaarborgde rookmelder in de evacuatiezones van de woning overeenkomstig het decreet van 9 mei 2008.

In geval de koper het voorbeschreven goed zou **verhuren**:

- hij als verhuurder voorbeschreven goed van **rookmelders** moet voorzien;
- tegen 2020 de daken van woningen die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet geïsoleerd dienden te zijn. De **minimumnorm** voor dakisolatie is een R-waarde van 0,75 m²KW (vierkante meter kelvin per watt) waarbij een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarmde en onbewoonde zolder geldt als een geïsoleerd dak.

De **dakisolatienorm** (Vlaamse Gewest) is van **toepassing**:

- op eengezinswoningen, studio's en appartementen, maar niet op kamers.
- op woningen, doch niet beperkt tot huurwoningen, maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden **niet** voor **eigenaar-bewoners**.

Bodemdecreet

1. Uit de beschikbare gegevens is gebleken dat het verkochte goed **niet** kwalificeert als **risicogrond**, doch het verkochte goed sub 1 wel dient te worden gekwalificeerd als **verspreidingsperceel**.

De stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd voor het verkochte goed maken geen melding van milieuvergunningen afgeleverd voor de respectievelijke verkochte goederen, andere dan diegene die hierna worden vermeld voor het verkochte goed sub 2.

2. De bodemattesten zijn ter inzage beschikbaar op www.biddit.be en op het kantoor van "Blontrock & Vermeersch", geassocieerde notarissen te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002.

Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper in het bezit te zijn gesteld van de meest recente afgeleverd bodemattesten of van bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recente afgeleverde bodemattesten.

3. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd, luidt letterlijk als volgt:

GOED SUB 1: afgeleverd op 18 oktober 2023 onder refertenummer 20230735798:

"...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

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 moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 11.07.2022 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA2 *Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Bovendien wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen, om gewassen te besproeien in de moestuin, als drinkwater voor vee of voor een industriële aanwending. Ook voor toepassingen zoals een warmtepomp, wordt aangeraden om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.*

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 11.07.2022

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gewijzigd beschrijvend bodemonderzoek: Fluvius Brugge, Scheepsdalelaan 56, 8000 Brugge

AUTEUR: Arcadis Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

...”

Aan zelfde bodemattest was een brief gehecht (met in de hoofding STAD BRUGGE en Fluvius) gedateerd van januari 2023, waarvan de inhoud letterlijk als volgt luidt:

Resultaten beschrijvend bodemonderzoek

Beste eigenaar,

In de buurt van de Scheepsdalebrug in Brugge zijn er sporen van een bodemverontreiniging. Die verontreiniging is het gevolg van de activiteiten van de gasfabriek die zich van 1946 tot ongeveer 1960 bevond op de huidige Fluvius-site. In opdracht van Fluvius is onlangs een beschrijvend bodemonderzoek afgerond. We brengen u als buurtbewoner en betrokken eigenaar / gebruiker op de hoogte van de resultaten van dat onderzoek.

*Uit het onderzoek blijkt dat er op en grond het terrein van Fluvius een historische bodemverontreiniging en grondwaterverontreiniging is van **teercomponenten en cyanide**, die zich ook heeft verspreid in het grondwater onder uw eigendom.*

*We benadrukken dat er, rekening houdend met het gebruik en de functie van uw grond, volgens de erkend bodemsaneringsdeskundige **geen gezondheidsrisico** uitgaat van de vastgestelde verontreiniging. Wel is er een grondige bodemsanering nodig van de Fluvius-site om daar lokaal de vervuilende elementen uit de bodem en het grondwater te zuiveren. Een bodemsaneringsproject wordt door Fluvius opgemaakt en de sanering zal van start gaan wanneer Fluvius het terrein heeft verlaten. Naar alle waarschijnlijkheid zal dat in 2025 zijn. In afwachting daarvan volgt Fluvius de verontreiniging van het grondwater verder op.*

Wat betekent dit voor u?

Volgens het Bodemdecreet heeft de OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) Fluvius als eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam, aangemaand over te gaan tot een bodemsanering.

*De OVAM beschouwt u hierin **niet als saneringsplichtig**. U hoeft met andere woorden geen bodemsanering uit te voeren of in de kosten te delen. Ook een eventuele verkoop van uw eigendom is geen probleem, zo lang er geen risico-activiteiten aanwezig zijn die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en die los staan van de bodemverontreiniging veroorzaakt door de gasfabriek bv. een stookolietank van meer dan 2 000 liter).*

Gebruiksadviezen

De erkend bodemsaneringsdeskundige, die het beschrijvend bodemonderzoek heeft opgesteld, formuleerde in het rapport enkele gebruiksadviezen voor de verspreidingspercelen. Gebruiksadviezen zijn bedoeld om blootstelling aan verontreiniging te beperken en ze gelden in afwachting van de sanering. Die gebruiksadviezen worden opgenomen op het bodemattest van uw grond.

Meer info

*Zit u toch nog met bijkomende vragen? Stel die dan via **gasfabriekbrugge@fluvius.be** of kijk op **ovam.vlaanderen.be/bodem**.*

*Het verslag van het bodemonderzoek kan u opvragen bij, of na afspraak inkijken in de kantoren van de OVAM. Vermeld daarbij **dossiernummer 18477**, zodat u snel wordt geholpen.*

GOED SUB 2: afgeleverd op 18 oktober 2023 onder refertenummer

20230735799 en 28 februari 2024 onder refertenummer 20240169248

PERCEELNUMMER 66C13P0000:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens gemeentelijke informatie waren tot 25.04.2022 geen risico-inrichtingen aanwezig op deze grond. De OVAM heeft sindsdien geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 12.08.2015, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 12.08.2015

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Terrein Dewypelaere Jenny - Gulden-Vlieslaan 39 A te 8000 Brugge

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

..."

PERCEELNUMMER 66R12P0000:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 19.10.2011, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 18.02.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Rafaël Vanstechelman en Liliane Verboven, Gulden-Vlieslaan 39 te 8000 Brugge

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 19.102011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Gulden-Vlieslaan 39a te 8000 Brugge (project 2011-ZO-001542)

AUTEUR: DLV Belgium CVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

...”

4. Door de aanvaarding van de verkoopvoorwaarden aanvaardt de koper de grond in de staat waarin deze zich op heden bevindt en ontslaat hij de verkoper van iedere verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

Stedenbouwkundige inlichtingen en verklaringen ruimtelijke ordening

Het Stadsbestuur van Brugge heeft bij schrijven de dato 27 oktober 2023 (goed sub 1) en op 8 november 2023 en 7 maart 2024 (goed sub 2) onder meer volgende stukken overgemaakt:

- uittreksels uit het **vergunningenregister** van zelfde stad inzake het voorbeschreven goed die ten hoogste 1 jaar voor onderhavige akte werden verleend;
- uittreksels uit het **plannenregister** van zelfde stad inzake het voorbeschreven goed die ten hoogste 1 jaar voor onderhavige akte werden verleend.

Een kopie van voormelde stukken is ter inzage op www.biddit.be en op het

kantoor van “Blontrock & Vermeersch”, geassocieerde notarissen te 8000 Brugge, Sint-Pieterskaai 72/0002. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen en ontslaat de koper de instrumenterende notaris er uitdrukkelijk van de inhoud van deze stukken letterlijk in deze akte op te nemen.

De koper moet zich **schikken** naar de gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatie-vereisten of andere **overheidsbesluiten of reglementen** van welke aard ook, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

In uitvoering van **artikel 5.2.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** vermeldt en informeert ondergetekende notaris, zoals eveneens blijkt uit de hiervoor vermelde stedenbouwkundige uittreksels:

VOOR VOORBESCHREVEN GOED SUB 1:

• dat volgende **omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen** (naar oud recht) werden uitgereikt:

- Stedenbouwkundige vergunning

* Gemeentelijk dossiernummer: B/1994/129

* Aard aanvraag: Verbouw handel

* Beschrijving: Verbouwen van kapsalon naar frituur-snack

* Vergunning op 22/04/1994

- Stedenbouwkundige vergunning

* Gemeentelijk dossiernummer: B/2015/5013

* Aard aanvraag: Niet gekend

* Beschrijving: schilderen van gevel

* Voorwaardelijke vergunning op 19/10/2015

- Stedenbouwkundige vergunning

* Gemeentelijk dossiernummer: B/2017/2655

* Aard aanvraag: Verbouw handel

* Beschrijving: Verbouwen van een horecazaak met woning

* Voorwaardelijke vergunning op 07/08/2017

* Beroep bij Deputatie: ongegrond.

- Omgevingsvergunning

* OMV nummer: OMV_2018046905

* Beschrijving: Plaatsen van een voedingsautomaat

* Voorwaardelijke vergunning op 27/08/2018

- Omgevingsvergunning

* OMV nummer: OMV_2019058648

* Beschrijving: Regulariseren van dakterras op verdieping

* Voorwaardelijke vergunning op 25/10/2019

• dat voor het verkochte goed volgende **stedenbouwkundige overtredingen** werden:

Stedenbouwkundige overtreding:

* Gemeentelijk dossiernummer: BOUWMIS2017/2017/7661

* Beschrijving: Oprichten van een voedingsautomaat in de bouwvrije voortuinstrook en bijna volledig opnieuw verharden van de bouwvrije

voortuinstrook.

* Status: Geregulariseerd

* Datum: 18/12/2017

* Toelichting: Wat de plaatsing van de eetwarenautomaat betreft is deze vergund (OMV/2018046905), mits naleven van de volgende voorwaarden:

Een passende groeninkleding moet voorzien worden in de voortuinstrook;

Geen bijkomende functies mogen voorzien worden;

Bij de eerstkomende verbouwing van de winkel moet de automaat worden ingewerkt.

Stedenbouwkundige overtreding:

* Gemeentelijk dossiernummer: BOUWMIS2017/2018/2249

* Beschrijving: Oprichten van een tuinterras als uitbreiding van de horecazaak met houten opstaande wanden tegen de perceelsgrenzen en het aanbrengen van kunstgras bovenop de bestaande verharding in de voortuin.

* Status: Niet opgevolgd

* Datum: 14/03/2023

* Toelichting: er is geen informatie ter beschikking omtrent het beëindigen van voormelde overtreding. Een bouwvoertreding wordt beëindigd door:

1. het herstellen naar de oorspronkelijke / vergunde toestand,

2. het regulariseren van de illegale toestand door het verkrijgen van een regularisatievergunning.

Stedenbouwkundige overtreding:

* Gemeentelijk dossiernummer: 31005_2009_55246

* Beschrijving: het uitvoeren van verbouwingswerken aan een bestaande handelszaak (wegbreken muren, plaatsen metalen balken, herinrichten sanitair) - wijziging gebruik.

* Status: Geregulariseerd

* Datum: 24/01/1994

* Toelichting: Geregulariseerd met stedenbouwkundige vergunning B/1994/129.

De koper verklaart kennis te dragen van het wettelijk onweerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 en het wettelijk weerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht na de inwerkingtreding van gemelde wet en voor de eerste inwerkingtreding van het in voege zijnde gewestplan.

- dat er geen gewestplan van toepassing is.

- dat voorbeschreven goed begrepen is in volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- **gewestelijk** "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge", vastgesteld en goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011.

- **provinciaal** "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende", vastgesteld en goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 5 juni 2015, met als bestemming: "overdruk solitaire vakantiewoningen".

- **gemeentelijk** "Christus-Koning Z.W.", vastgesteld en goedgekeurd op 19 juni 2014, met als bestemmingen: "Zone voor wonen en voorzieningen Leopold I – laan en Karel de Stoutelaan, zone voor centrumfuncties langs de Scheepsdalelaan,

zone voor voortuinen en architectuurhistorisch waardevol als rij / geheel”.

- dat voorbeschreven goed gelegen is in een **zoneringsplan** van het type “Centraal Gebied”
- dat voorbeschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen **procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- dat er op voorbeschreven goed geen **voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- dat er voor voorbeschreven goed noch een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** noch een **verkavelingsvergunning naar oud recht** van toepassing is.
- dat voorbeschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.

VOOR VOORBESCHREVEN GOED SUB 2:

- dat voor het verkochte goed **noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noch een stedenbouwkundige vergunning naar oud recht** werd uitgereikt.

Ondergetekende notaris wijst de koper op het wettelijk onweerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 en het wettelijk weerlegbaar vermoeden van vergund geachte constructies opgericht na de eerste inwerkingtreding van gemelde wet en voor de inwerkingtreding van het in voege zijnde gewestplan.

- dat het verkochte goed begrepen is in het **gewestplan** Brugge – Oostkust, goedgekeurd op 7 april 1977, met als bestemming: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

• dat voorbeschreven goed begrepen is in volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- **gewestelijk** “Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge”, vastgesteld en goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011.

- **provinciaal** "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende", vastgesteld en goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 5 juni 2015, met als bestemming: “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

- **gemeentelijk** "Stadslandschap", goedgekeurd op 12 september 2017, met als bestemmingen: “Ondersteunende stadslandschappelijke waarde; zie grafisch plan 1 ‘Erfgoedwaardering’ en grafisch plan 2 ‘Stedelijk profiel’ op link DSI.

- dat voor het verkochte goed (onder grotere oppervlakte) volgende **milieuvergunningen** werden uitgereikt.

- Milieuvergunning

* *dossiernummer: 1931*

* *Beschrijving: een autoloos en een ondergrondse metalen benzinehouder (2.000 liter).*

* *Vergunning op 06/03/1931*

* *Einddatum: 06/03/1961*

- Milieuvergunning

- * *dossiernummer: 1952*
- * *Beschrijving: benzineopslagplaats en uitbreiding met 24 autoboxen*
- * *Vergunning op 05/09/1952*
- * *Einddatum: 06/03/1961*
- *Milieuvergunning*
- * *dossiernummer: 40/1961*
- * *Beschrijving: een filmontwikkelingsatelier en een zinkbewerkingwerkplaats*
- * *Vergunning op 19/10/1961*
- * *Einddatum: 19/10/1991*
- *Milieuvergunning*
- * *dossiernummer: 95/1967*
- * *Beschrijving: Uitbreiding met een olietransformator (400 kVA)*
- * *Vergunning op 25/01/1968*
- * *Einddatum: 19/10/1991*
- *Milieuvergunning*
- * *dossiernummer: 63/1975*
- * *Beschrijving: Uitbreiding met een ondergrondse metalen benzinehouder (4.000 liter in vervanging van de houder van 2.000 liter). Geweigerd: een verbrandingsoven*
- * *Vergunning (deels) op 09/10/1975*
- * *Einddatum: 09/10/1991*
- *Milieuvergunning*
- * *dossiernummer: 444/1990*
- * *Beschrijving: een omvormingskabine (160 kVA)*
- * *Vergunning op 22/03/1991*
- * *Einddatum: 22/03/2011*
- dat voor het verkochte goed (perceel 0066C13P0000) volgende **stedenbouwkundige overtreding** werden vastgesteld:
 - *Stedenbouwkundige Overtreding*
 - * *Gemeentelijk dossiernummer: BOUWMIS2017/2018/3368*
 - * *Beschrijving: opsplitsen in 2 kavels, waarvan kavel 1 met 2 woonentiteiten met 2 keukens en kavel 2 met een loftwoning*
 - * *Status: Lopende*
 - * *Datum: 08/08/2018*
 - * *Toelichting: op vandaag zijn er drie entiteiten ingericht in het pand, terwijl er maar één vergund geachte entiteit aanwezig was (opsplitsen in 2 kavels, waarvan kavel 1 met 2 woonentiteiten met 2 keukens en kavel 2 met een loftwoning).*
 - * *Processen verbaal*
 - *Datum: 08/08/2018*
 - *Nummer: 2018/3368*
 - *Beslissing parket: Seponering (datum: 20/08/2021; reden: Openbaar Ministerie deelde mee dat tot strafrechtelijke vervolging niet zal worden overgegaan).*
 - *Stedenbouwkundige Overtreding*
 - * *Gemeentelijk dossiernummer: BOUWMIS2017/2018/3619*
 - * *Beschrijving: opsplitsen van 2 naar 4 woonentiteiten*
 - * *Status: Niet opgevolgd*

* Datum: 29/08/2018

- dat voorbeschreven goed gelegen is in een **zoneringsplan** van het type “Centraal Gebied”
- dat voorbeschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen **procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- dat er op voorbeschreven goed geen **voorkooprecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- dat er voor voorbeschreven goed noch een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** noch een **verkavelingsvergunning naar oud recht** van toepassing is.
- dat voorbeschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.
- dat voor voorbeschreven goed een splitsingsaanvraag gunstig werd geadviseerd door het college van burgemeester en schepenen op 28 augustus 2018.

ALGEMEEN:

Voor zover de voorafgaande publiciteit betreffende de verkoop van voorbeschreven goed, voorwerp van onderhavige akte niet beantwoordt aan de voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst ondergetekende notaris de kopers op artikel 6.1.1., eerste lid , 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6.) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging). De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuk met betrekking tot de publiciteit is rechtgezet met de informatie bevat in onderhavige akte. Door de toewijs zullen de kopers **van rechtswege verzaken** aan de **vordering tot nietigverklaring** op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevestigt ondergetekende notaris dat de tekst van **artikel 4.2.1** van gemelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (omschrijving van de vergunningsplichtige handelingen) van toepassing is. De kopers zullen ook door de notaris geïnformeerd worden over de reikwijdte en gevolgen ervan.

Door de aanvaarding van de verkoopvoorwaarden zullen de kopers geacht worden het verkochte goed te aanvaarden in de staat waarin het zich op heden bevindt, ook voor wat de stedenbouwkundige toestand betreft.

Watertoets - Risicozone voor overstrooming - Waterscore

Op basis van de opzoeking gedaan via geopunt.be vermeld de instrumenterende notaris overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen en overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat voorbeschreven goed niet gelegen is:

- 1° in een **risicozone voor overstrooming**;
- 2° in een **signaalgebied**;
- 3° in een afgebakend **overstromingsgebied** of afgebakende **oeverzone**.

Voorbeschreven goed **sub 1** heeft als **waterscore**:

* P(erceel)-score: **B (deels pluviaal overstromingsgevoelig)**

* G(ebouw)-score: **A**

Voorbeschreven goed **sub 2** heeft als **waterscore**:

* P(erceel)-score: **A**

* G(ebouw)-score: **A**

Onroerendergoeddecreet

De instrumenterende notaris vermeldt dat voorbeschreven goed:

- niet is opgenomen op een **vastgestelde inventaris** genoemd in artikel 4.1.1. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (*met name: de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed*), noch dat er een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed op een inventaris op te nemen lopende is, *behoudens* de opname van voorbeschreven goed **sub 2 -als liggend binnen de historische stadskern van Brugge-** op de **vastgestelde inventaris archeologische zone**.

De koper verklaart voldoende kennis te dragen over de gevolgen verbonden aan deze opname door onder meer te zijn gewezen op de bepalingen van hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet en haar uitvoeringsbesluiten alsook het vaststellingsbesluit zelf.

- geen **beschermd goed** overeenkomstig het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (*met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermde archeologische site*) is, noch dat een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en er geen openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid lopende is.

Voorbeschreven goed sub 2 is eveneens gelegen binnen de grenzen van een **UNESCO werelderfgoed-kernzone** en een **UNESCO werelderfgoed-bufferzone**.

Voorkooprechten

Op voorschreven goed rust **geen** wettelijk/decretaal voorkooprecht hetgeen is gebleken uit een opzoeking op de webtoepassing e-voorkooploket.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen op 22 november 2023 en op 26 februari 2024.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het verkochte goed.

Informatie aan de koper

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het

bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

Opschortende voorwaarde financiering

De koper zal geen opschortende voorwaarde van financiering kunnen laten gelden.

<u>B. Algemene verkoopvoorwaarden</u>
--

Toepassingsgebied

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

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 borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

van de bieder);

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

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

h) 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.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang 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 er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven

- dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
 - Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
 - Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
 - Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
 - Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
 - Vijftien komma 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
 - Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
 - Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25.

...

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.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de

eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Hervering 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 clauses van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn 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 abattement, 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

Gerechtigd 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.

<u>C. Definities</u>

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen

1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
 - ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. EINDVERKLARINGEN

1. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen **ambtshalve inschrijving** te nemen, om welke reden ook.
2. Door de ondergetekende Notaris werd toelichting gegeven van:

a) de fiscale bepalingen omtrent eventuele **meerwaardebelasting** in hoofde van al dan niet rijksinwoners.

b) de mogelijkheden tot het bekomen van verminderingen van de te betalen registratiebelasting in hoofde van de koper. De kopers zullen in het proces-verbaal van definitieve toewijzing ondergetekende notaris desgevallend verzoeken om toepassing van de op hen toepasselijke fiscale gunstmaatregelen.

3. Tot uitvoering dezer kiezen partijen **woonst** in hun woonplaats.

4. De ondergetekende notaris bevestigt de **eensluidendheid** van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de partijen met de door de wet vereiste officiële stukken.

Overeenkomstig de Hypotheekwet **waarmerkt** de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaatsen op basis van het uittreksel uit het rijksregister.

5. De comparanten erkennen dat hen door de optredende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Recht op geschriften

Recht op geschrift bedraagt € 100,00 op aangifte door “Blontrock & Vermeersch”, geassocieerde Notarissen bv.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Na erkenning door partijen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht nopens de rechten, verplichtingen en lasten van de akte, hen onpartijdig raad gaf en de aandacht vestigde op mogelijke tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen en na hun bevestiging alles uitdrukkelijk te aanvaarden zoals geformuleerd, opgemaakt en verleden, datum en plaats als vermeld.

De comparant(en) die in deze akte in verschillende hoedanigheden is/zijn opgetreden, bevestig(t)(en) en aanvaard(t)(en) dat zijn/hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen.

Na toelichting van de akte en na voorlezing hebben de partijen, handelend en/of vertegenwoordigd als gezegd, met ons notaris getekend.

(volgen de handtekeningen)