

**VERKOOPSVOORWAARDEN GEDEMATERIALISEERDE
MINNELIJKE OPENBARE VERKOPING**

Op heden VIJF DECEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Ben ik, **Meester BERNARD WAÛTERS**, notaris te Brugge (eerste kanton), geassocieerd in "WaÛters & Parmentier", notarisvennootschap, met zetel te Brugge (Assebroek), Bossuytlaan 22, overgegaan tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden** voor de gedematerialiseerde openbare verkoping van de hierna te melden onroerende goederen.

Op verzoek en in aanwezigheid van:



Hierna ook aangeduid als de "verkoper", ook indien er meerdere zijn.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor WaÛters en Parmentier

Bossuytlaan 22, 8310 Brugge (Assebroek)

Telefoon dossierbeheerder: 050/55.68.95

E-mail dossierbeheerder: isabel.meganck.358434@belnot.be

Artikel 1. Beschrijving van het onroerend goed**GEMEENTE DE HAAN – eerste afdeling – KLEMSKERKE****Kavel A**

Een **blok bouwland**, gelegen **nabij de Sluizestraat**, gekadastreerd blijkens titel onder sectie C, nummers 267/A en 261, en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 31 mei 2024 als 'bouwland' onder lokale benaming "154E Begin" onder sectie C, nummers **267/AP0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van eenennegentig are vijftientig centiare (91a85ca)) en **261P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van twee hectare drieënveertig are tien centiare (2ha43a10ca)), voor een gezamenlijke oppervlakte van drie hectare vierendertig are vijfennegentig centiare (3ha 34a 95 ca).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens voormelde legger : honderd-zevenennegentig euro (€ 197,00)

Plan

Voormelde gronden zijn in lichtgroene kleur aangeduid als "LOT 2" op het plan, opge maakt door de heer Nico Decoster, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de besloten vennootschap Landmeetkantoor Decoster, te 8820 Torhout, Elisabethlaan 17, op 12 februari 2021, welk plan aan deze akte wordt gehecht.

Kavel B

Een **blok bouw- en weiland**, gelegen **nabij de Sluizestraat**, gekadastreerd blijkens titel onder sectie C, nummers 198/2, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245 en 246/A, en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 31 mei 2024 onder lokale benamingen "154E Begin" en "154E Begin Palingput", onder sectie C, nummers **198/02P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van één hectare zevenenveertig are zestig centiare (1ha47a60ca)), **237P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van één hectare drieënzestig are (1ha63a00ca)), **238P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van drie are twintig centiare (3a20ca)),

239P0000 (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van twee are negentig centiare (2a90ca)), **240P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van één are tachtig centiare (1a80ca)), **241P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van tweeëntwintig are dertig centiare (22a30ca)), **242P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met oppervlakte van vierentwintig are dertig centiare (24a30ca)), **243P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van vijfenveertig are tachtig centiare (45a80ca)), **244P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van drieëntwintig are zestig centiare (23a60ca)), **245P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van eenendertig are dertig centiare (31a30ca)) en **246/AP0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zevenenzestig are dertig centiare (67a30ca)), voor een gezamenlijke oppervlakte van vijf hectare drieëndertig are tien centiare (5ha 33a 10ca), Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens voormelde legger : driehonderdvijf euro (€ 305,00).

Plan

Voormelde gronden zijn in roze kleur aangeduid als "LOT 3" op voormeld aangehecht plan, opgemaakt door de heer Nico Decoster, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de besloten vennootschap Landmeetkantoor Decoster, te 8820 Torhout, Elisabethlaan 17, op 12 februari 2021.

Kavel C

Een blok **bouwland**, gelegen **nabij de Sluizestraat**, gekadastreerd blijkens titel onder sectie C, nummers 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229 en 230, en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 31 mei 2024 onder lokale benaming "154E Begin Palingput", onder sectie C, nummers **222P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijftien are negentig centiare (15a90ca)), **223P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zesenvieftig are negentig centiare (46a90ca)), **224P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van eenenveertig are nul centiare (41a00ca)), **225P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vierenvieftig are veertig centiare (44a40ca)), **226P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijftien are negentig centiare (15a90ca)), **227P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van veertig are zestig centiare (40a60ca)), **228P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van twee hectare vijfenzeventig are tien centiare (2ha75a10ca)), **229P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van negenenvieftig are zeventig centiare (49a70ca)), en **230P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van achtenveertig are vijftig centiare (48a50ca)), voor een gezamenlijke oppervlakte van vijf hectare achtenzeventig are nul centiare (5ha 78a 00ca).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens voormelde legger : driehonderdzesenvieftig euro (€ 346,00).

Plan

Voormelde gronden zijn in lichtblauwe kleur aangeduid als "LOT 4" op voormeld aangehecht plan, opgemaakt door de heer Nico Decoster, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de besloten vennootschap Landmeetkantoor Decoster, te 8820 Torhout, Elisabethlaan 17, op 12 februari 2021.

Kavel D

Een blok **bouw- en hooiland**, gelegen **nabij de Sluizestraat**, gekadastreerd blijkens titel onder sectie C, nummers 231, 232, 233, 234, 235, 236, 262, 263, 264, 265 en 266, en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 31 mei 2024 onder lokale benaming "154E Begin Palingput", onder sectie C, nummers **231P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijfenvijftig are zeventig centiare (55a70ca)), **232P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zesenvijftig are

twintig centiare (56a20ca)), **233P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zevenenvijftig are tachtig centiare (57a80ca)), **234P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van achtenveertig are negentig centiare (48a90ca)), **235P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van negenenvijftig are twintig centiare (59a20ca)), **236P0000** (ten kadaster gekend als hooiland met een oppervlakte van veertien are zeventig centiare (14a70ca)), **262P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van achtenvijftig are negentig centiare (58a90ca)), **263P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijfenveertig are vijftig centiare (45a50ca)), **264P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zesendertig are negentig centiare (36a90ca)), **265P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van tweeënzestig are nul centiare (62a00ca)) en **266P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zestien are nul centiare (16a00ca)), voor een gezamenlijke oppervlakte van vijf hectare elf are tachtig centiare (5ha 11a 80ca).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens voormelde legger : driehonderdtweëntwintig euro (€ 322,00).

Plan

Voormelde gronden zijn in gearceerd lichtpaarse kleur aangeduid als "LOT 5" op voormeld aangehecht plan, opgemaakt door de heer Nico Decoster, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de besloten vennootschap Landmeetkantoor Decoster, te 8820 Torhout, Elisabethlaan 17, op 12 februari 2021.

Kavel E

Een blok **bouw-, hooi- en weiland**, gelegen **nabij de Sluizestraat**, gekadastreerd blijkens titel onder sectie C, nummers 267/A, 261, 198/2, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246/A, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 262, 263, 264, 265 en 266 en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 31 mei 2024 onder lokale benamingen "154E Begin Palingput" en "154E Begin" onder sectie C, nummers **267/AP0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van eenennegentig are vijftentachtig centiare (91a85ca)), **261P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van twee hectare drieënveertig are tien centiare (2ha43a10ca)), **198/02P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van één hectare zevenenveertig are zestig centiare (1ha47a60ca)), **237P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van één hectare drieënzestig are (1ha63a00ca)), **238P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van drie are twintig centiare (3a20ca)), **239P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van twee are negentig centiare (2a90ca)), **240P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van één are tachtig centiare (1a80ca)), **241P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van tweeëntwintig are dertig centiare (22a30ca)), **242P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met oppervlakte van vierentwintig are dertig centiare (24a30ca)), **243P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van vijfenveertig are tachtig centiare (45a80ca)), **244P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van drieëntwintig are zestig centiare (23a60ca)), **245P0000** (ten kadaster gekend als 'weiland' met een oppervlakte van eenendertig are dertig centiare (31a30ca)), **246/AP0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zevenenzestig are dertig centiare (67a30ca)), **222P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijftien are negentig centiare (15a90ca)), **223P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zesenvēertig are negentig centiare (46a90ca)), **224P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van eenenveertig are nul centiare (41a00ca)), **225P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vierēveertig are veertig centiare (44a40ca)), **226P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijftien are negentig centiare (15a90ca)), **227P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van veertig are zestig centiare

(40a60ca)), **228P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van twee hectare vijfenzeventig are tien centiare (2ha75a10ca)), **229P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van negenenveertig are zeventig centiare (49a70ca)), **230P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van achtenveertig are vijftig centiare (48a50ca)), **231P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijfvijftig are zeventig centiare (55a70ca)), **232P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zesenvijftig are twintig centiare (56a20ca)), **233P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zevenenvijftig are tachtig centiare (57a80ca)), **234P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van achtenveertig are negentig centiare (48a90ca)), **235P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van negenvijftig are twintig centiare (59a20ca)), **236P0000** (ten kadaster gekend als hooiland met een oppervlakte van veertien are zeventig centiare (14a70ca)), **262P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van achtenvijftig are negentig centiare (58a90ca)), **263P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van vijfenveertig are vijftig centiare (45a50ca)), **264P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zesendertig are negentig centiare (36a90ca)), **265P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van tweeënzestig are nul centiare (62a00ca)) en **266P0000** (ten kadaster gekend als 'bouwland' met een oppervlakte van zestien are nul centiare (16a00ca)), met een totale oppervlakte van negentien hectare zevenenvijftig are vijfentachtig centiare (19ha57a85ca).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen volgens voormelde legger : duizend honderdzeventig euro (€ 1.170,00).

Hierna ook afzonderlijk of samen genoemd het "goed".

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

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM



Artikel 2. Instelprijs

De instelprijs bedraagt :

- voor **kavel A**: honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- voor **kavel B**: tweehonderdtachtigduizend euro (€ 280.000,00);
- voor **kavel C**: driehonderdenvijfduizend euro (€ 305.000,00);
- voor **kavel D**: tweehonderdzeventigduizend euro (€ 270.000,00).
- voor **kavel E**: een miljoen vijftigduizend euro (€ 1.050.000,00).

Artikel 3. Minimum bod

Het minimum bod bedraagt tweeduizend euro. Dit betekent dat er met minstens tweeduizend euro of een veelvoud hiervan moet worden geboden, en dat lagere biedingen niet worden aanvaard.

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

1. De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor de kavels **A, B, C** en **D** is zondag twee februari twee duizend vijftwintig, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor de kavels **A, B, C** en **D** is maandag tien februari twee duizend vijftwintig, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolgd de zandloper en/of een algemene storting

op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

2. De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor kavel **E** is zondag twee februari twee duizend vijftewintig, om vijftien uur (15.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor kavel **E** is maandag tien februari twee duizend vijftewintig, om vijftien uur (15.00 uur), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 5. Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag negentien februari twee duizend vijftewintig om zestien (16) uur.

Artikel 6. Bezoeken

Gezien de verkoop enkel gronden omvat, is er geen bezoekenregeling te voorzien.

Artikel 7. Eigendom – Genot – Gebruik

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

Het goed is niet verhuurd, niet in gebruik bij derden, en niet bezwaard met een publiciteits-overeenkomst of een sociaal beheersrecht.

Voorschreven goederen werden door ■ verpacht aan ■ voor een duurtijd van vijfenveertig jaar, ingaande op 1 oktober 2005, blijkens akte verleden voor notaris François Blontrock, te Brugge, op 20 juni 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 4 juli 2005, formaliteit 62-T-04/07/2005-10990.

Ingevolge het overlijden van ■ op 1 april 2017 is de pacht – bij gebrek aan opzegging binnen het jaar – overeenkomstig artikel 38 Pachtwet beginnen doorlopen ten gunste van zijn voornoemde wettige en reservataire erfgenamen, zijnde zijn kinderen, met name ■.

■ en ■ hebben op datum van 1 oktober 2017 ■ opgericht waarin zij hun aandeel in het gebruiksrecht van voorschreven goed hebben ingebracht middels overdracht van de pachtovereenkomst. ■ en ■ verdedigden naar aanleiding van de opening der werkzaamheden dat bij de inbreng van de pachtrechten in de ■ niet overeenkomstig artikel 30 van de Pachtwet de schriftelijke toestemming van beide verpachters, zijnde ■, verkregen was, zodat deze niet-bevoorrechte pachtoverdracht aan voormelde maatschap niet geldig heeft plaatsgevonden ■ betwistte dit laatste in het proces-verbaal van opening van werkzaamheden.

■ is overleden te Middelkerke op 17 januari 2019. ■ heeft bij leven, ingevolge akte verleden voor notaris Pieter Steyaert, te Ichtegem, op 7 juni 2019, overgeschreven alsvoren op 18 juni 2019, formaliteit nummer 62-T-18/06/2019-10600, afstand gedaan van haar vruchtgebruik, waardoor voormeld vruchtgebruik is uitgedoofd en ■, ■ en ■ elk ten belope van één onverdeeld derde deel volle eigenaar zijn geworden.

De ■ en ■ verdedigden dat ingevolge vermenging van de hoedanigheden van verpachter en pachter de pachtovereenkomst van rechtswege werd beëindigd, waardoor de gronden thans vrij van gebruik zijn; ■ betwistte dit.

Blijkens proces-verbaal van minnelijke schikking ondertekend door ■, ■, ■ en ■, vertegenwoordigd door zijn wettelijke vertegenwoordiger ■, samen met de vrederechter van het kanton Menen, te weten ■, en de griffier van voormelde vredegerecht, ■, op 7 september 2022 werd vastgesteld dat partijen tot een schriftelijk akkoord kwamen met betrekking tot de pacht.

In de overeenkomst houdende betwisting pachtrechten gehecht aan voormeld proces-verbaal van minnelijke schikking gesloten tussen enerzijds ■ en ■, hierbij aangeduid als

“Partij(en) enerzijds” en anderzijds ■ en ■, vertegenwoordigd door zijn wettelijke vertegenwoordiger ■, hierbij aangeduid als “partij anderzijds” is dienaangaande letterlijk het volgende bepaald :

“voor wat betreft de gronden te Klemskerke is er nog een discussie hangende tussen ■ enerzijds en ■, ■, ■ en ■ anderzijds omtrent de (groot)ouderlijke nalatenschap, hetgeen ertoe heeft geleid dat de overschrijving van de vordering in de registers van het kantoor voor Rechtzekerheid is gebeurd.

Gelet op deze omstandigheid zijn ■, ■ en ■ overeen gekomen deze gronden niet te verkopen zolang de registers bij het kantoor voor Rechtszekerheid niet zijn gezuiverd van deze overschrijving.

Teneinde het evenwel mogelijk te maken dat de gronden pachtvrij (openbaar worden verkocht doet partij enerzijds per 30 september 2022 afstand van de pacht zodat deze gronden daadwerkelijk pachtvrij (openbaar) kunnen worden verkocht.

Omdat het onduidelijk is wanneer de registers bij het kantoor voor Rechtszekerheid ter zake zullen gezuiverd worden enerzijds en alle partijen belang hebben bij het goed onderhoud en instandhouding van de betreffende gronden anderzijds zijn partijen overeengekomen dat partij enerzijds de gronden te Klemskerke verder zal bewerken en beheren ingevolge een “Bezetting ter bede” en dit tot 30 september van het jaar waarin de inschrijving is gezuiverd. Zij zal voor die periode een vergoeding betalen aan de mede-eigenaars gelijk aan het bedrag van de pacht”.

De partijen verklaren dat **op heden** reeds een **einde is gekomen aan voormelde “Bezetting ter bede”**, zodat de koper het **genot** van het verkochte goed zal 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. De koper mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de hierboven omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Het jacht recht betreffende voormelde goederen is – aldus verklaring van de verkoper – mondeling verhuurd aan ■, en loopt van 1 juli van ieder jaar tot 30 juni van het daaropvolgende jaar; de jachtpacht vergoeding is jaarlijks betaalbaar vóór het verstrijken van het jaar betreffende het lopende jacht recht. Hiervan is geen geschrift beschikbaar. De vergoeding betaald voor het huidige jacht seizoen lopende van 1 juli 2024 tot 30 juni 2025 blijft toekomen aan de verkoper. De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper dienaangaande.

De verkoper verklaart dat de ■ betreffende de voorschreven onroerende goederen een **beheerovereenkomst** heeft afgesloten met de Vlaamse Landmaatschappij, afgekort VLM, betreffende beheerpakketten “Kruidenrijke akkerrand 15 juni” en dit voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2027.

Een exemplaar van voormelde beheerovereenkomst, samen met de bijhorende fotoplannen, wordt aan deze akte gehecht, en is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in de hogervermelde beheerovereenkomst, en dit vanaf zijn ingenottreding, en de koper

zal hiertoe een overnamedocument dienen te tekenen.

Indien de koper zich **niet** zou houden aan de verplichtingen opgelegd in de voormelde beheerovereenkomst, hetgeen ertoe zou leiden dat de ■ en/of de verkopers de reeds bekomen premie(s) in het kader van de voormelde beheerovereenkomst voor de reeds verstreken periode dient terug te betalen dan wel een boete en/of andere vergoeding dient te betalen in dat kader, dan is de koper verplicht binnen de maand na het eerste verzoek van de verkoper daartoe, om deze teruggevorderde premie/boete/vergoeding terug te betalen aan degene bij wie dit opgevorderd werd. De premie voor het jaar 2025 in het kader van de voormelde beheerovereenkomst zal pro rata temporis verrekend worden tussen de koper en de verkoper en dit op eerste verzoek van de koper en/of verkoper.

Artikel 8. Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Artikel 9. Belastingen

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

Artikel 10. Hypothecaire toestand

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

- de kantmelding gemaakt op het kantoor Rechtszekerheid Oostende op 22 februari 2022, formaliteit nummer 62-M-22/02/2022-03592, in de rand van de overschrijving van onder meer de akte van schenking verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 7 november 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 18 november 2011, formaliteit nummer 62-T-18/11/2011-17834, houdende verzoek van ■ strekkende tot het horen zeggen voor recht dat onder andere bovenstaande akte ouderlijke schenking en ascendentenverdeling, wegens benadeling op grond van artikel 1079 oud Burgerlijk Wetboek, nietig wordt verklaard (vordering tot betwisting van een ascendentenverdeling bij schenking uit hoofde van benadeling : link tussen artikel 3, eerste lid Hypotheekwet en artikel 774, tweede lid Gerechtelijk Wetboek.

- de kantmelding gemaakt op het kantoor Rechtszekerheid Oostende op 27 juli 2022, formaliteit nummer 62-M-27/07/2022-15146, in de rand van de overschrijving van onder meer de akte van schenking verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 7 november 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 18 november 2011, formaliteit nummer 62-T-18/11/2011-17834, met volgende commentaar :

“Vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen afdeling Brugge, sectie familie-en jeugdrechtbank, 25 kamer

In de zaak ■

De Rechtbank

Zegt door recht dat de notariële akten verleden voor wijlen notaris De Vlieger

Eveline te Ichtegem op datum van 28/09/2007, 07/11/2011 en 20/11/2015, dienen te worden gekwalificeerd als zijnde een ouderlijke boedelverdeling in de zin van de art. 1075 e.v. van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

Beveelt te vereffening en verdeling overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de nalatenschappen van ■ en van ■."

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard WaÛters op 13 mei 2024, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Oostende op 28 mei 2024, formaliteit nummer 62-T-28/05/2024-08812 werd dienaangaande letterlijk het volgende bepaald:

"De partijen hebben geprocedeerd inzake vereffening en verdeling van de nalatenschappen van ■ en van ■, hetgeen heeft geleid tot :

- *Een tussenvonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie familie- en jeugdrechtbank, van 27 januari 2022, waarbij de debatten werden heropend teneinde Partijen toe te laten standpunt in te nemen omtrent de inschrijving bedoeld in artikel 3, eerste lid Hypotheekwet en/of om de nodige stappen te ondernemen om deze inschrijving te bewerkstelligen. Een bewijs van kantmelding werd door ■ neergelegd ter griffie op 9 maart 2022. 1° Op verzoek van ■ heeft plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder ■, in vervanging van ■, gerechtsdeurwaarder met standplaats te Waregem, aan de heer Bewaarder van het kantoor Rechtszekerheid Oostende een verzoek gericht tot kantmelding van het exploit van dagvaarding om te verschijnen voor de rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, afdeling Familierechtbank, vijfentwintigste B Kamer op de kant van de notariële akte verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 20 november 2015, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op 26 november 2015, formaliteit nummer 063-T-26/11/2015-06957, lastens 1) ■, 2) ■, 3) ■ en 4) ■ (in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van ■, voornoemd), allen voornoemd, op het kantoor Rechtszekerheid Ieper. Deze kantmelding werd aangebracht op de kant van de voormelde akte verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 20 november 2015, op het kantoor Rechtszekerheid Ieper, formaliteit nummer 63-M-22/02/2022-01114.*

2° Op verzoek van ■ heeft plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder ■, in vervanging van ■, gerechtsdeurwaarder met standplaats te Waregem, aan de heer Bewaarder van het kantoor Rechtszekerheid Oostende een verzoek gericht tot kantmelding van het exploit van dagvaarding om te verschijnen voor de rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, afdeling Familierechtbank, vijfentwintigste B Kamer op de kant van :

1) de notariële akte verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 28 september 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 31 oktober 2007, formaliteit nummer 062-T-31/10/2007-17700, meer bepaald met betrekking tot de volgende onroerende goederen volgens het aangeboden borderel:

- *"GEMEENTE KOEKELARE, tweede afdeling, voorheen Bovekerke*
Een perceel weiland, gelegen aan de Vladslostraat, bekend bij kadaster in sectie B, onder nummer 539 M, met een oppervlakte van vijfentwintig are vijfendertig centiare (25 a 35 ca)

- *GEMEENTE KOEKELARE, tweede afdeling, voorheen Bovekerke*
Een perceel bouw- en hooiland, gelegen nabij de Vladslostraat, bekend bij kadaster in sectie A, onder nummers 195/02 F en 195/02 G, met een totale oppervlakte van vierendertig are zestig centiare (34 a 60 ca)

- *STAD GISTEL, tweede afdeling, voorheen Moere*
Een perceel bouwland, gelegen nabij de Provincieweg, groot volgens nageelde meting veertien hectare éénentwintig are zestig centiare (14 ha 21 a 60 ca), bekend bij kadaster in sectie A, deel van nummer 354 B.

- GEMEENTE DE HAAN, eerste afdeling, voorheen Klemskerke, Sluizestraat 8 en +8

De gebouwen op en met medegaande grond en omliggend bouwland, groot volgens vroegere meting één hectare drieënvijftig are vijfenzestig centiare (01 ha 53 a 65 ca), bekend bij kadaster in sectie C, onder nummers 270 E en 270 F (voorheen 270 C, 270 D en deel van nummer 267), met een oppervlakte van één hectare drieënvijftig are vijfenzestig centiare (01 ha 53a 65 ca)."

2) De notariële akte verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 7 november 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 18 november 2011, formaliteit nummer 062-T-18-11-2011-17834, meer bepaald met betrekking tot de volgende onroerend goederen volgens het aangeboden borderel :

- "STAD GISTEL, tweede afdeling, voorheen Moere, Provincieweg 170 en +170

Een hoeve bestaande uit een woning , een bijgebouw en diverse landgebouwen, bekend bij kadaster in sectie A, onder nummers 354 C, 354 D en 354 F, met een totale oppervlakte van vier hectare zestien are zesenzeventig centiare (04 ha 16 a 46 ca)

- GEMEENTE DE HAAN, eerste afdeling, voorheen Klemskerke

Een blok bouw- en weiland, gelegen nabij de Sluizestraat, bekend bij kadaster in sectie C onder nummer 241, 242, 243, 244, 245, 267 A, 266, 224, 223, 225, 227, 226, 236, 246 A, 198/02, 240, 239, 238, 237, 261, 222, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 262, 263, 264, 265 e, 228 met een totale oppervlakte van negentien hectare zevenenvijftig are vijfentachtig centiare (19 ha 57 a 85 ca)

- GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling, voorheen Westende

In een appartementsgebouw genaamd 'Residentie Ster der Zee', gelegen Koning Ridderdijk 45 en 46, opgericht op een perceel grond, bekend bij kadaster in sectie A volgens titel onder nummer 1 Z 49 en 1 T 47 en thans onder nummer 1 F 67 met een oppervlakte volgens titel van drie are (03a 00ca).

Het appartement type B op de vierde verdieping, genummerd B.4. (volgens syndicus 0401/4C), rechts gelegen in het gebouw gezien van de Koning Ridderdijk, alsmede de kelder nummer 19 in de kelderverdieping, omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : gang, living met balkon uitgaande op de Koning Ridderdijk, keuken, WC, badkamer, vestiairekast, berging, twee slaapkamers met een doorlopend balkon, alsmede de kelder nummer 19 in de kelderverdieping

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid : 34/1.000sten in de gemene delen waaronder de grond."

3) De notariële akte verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 20 november 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 24 november 2015, formaliteit nummer 062-T-24/11/2015-20329, meer bepaald met betrekking tot de volgende onroerende goederen volgens het aangeboden borderel :

- "GEMEENTE KORTEMARK, derde afdeling, voorheen WERKEN, Kaaistraat 2

Een woning op en met medegaande grond en aanhorigheden, bekend bij kadaster in sectie A volgens titel en thans nog onder nummer 366 C en 366 D met een oppervlakte van drieëntachtig are zesentachtig centiare (83 a 86ca)

- GEMEENTE KOEKELARE, tweede afdeling, voorheen BOVEKERKE, Vladslostraat 10

Een woning op en met medegaande grond en aanhorigheden, bekend bij kadaster in sectie A volgens titels onder nummer 166 E en deel van nummer 164

A en 171 en thans onder nummers 166 E en 167 B met een oppervlakte van tien are vijftien centiare (10a 15ca)

- STAD OUDENBURG, tweede afdeling, voorheen ETTELGEM

Een blok landbouwgrond, gelegen nabij de Paddegatstraat, bekend bij kadaster in Sectie B onder nummers 188 A, 193, 194, 195, 121 C, 122 E, 123 D, 124 D, 127 D en 187 E met een totale oppervlakte van zes hectare éénendertig are eenenzestig centiare (06 ha 31 a 71 ca)

- STAD OUDENBURG, eerste afdeling, voorheen OUDENBURG

Een blok landbouwgrond, gelegen aan de Puidebroekstraat, bekend bij kadaster in sectie B, onder nummers 233/02 A, 229 C, 231 C en 226 A met een totale oppervlakte van vier hectare vijfendertig are één centiare (04ha 35 a 01 ca)

lastens 1) ■, 2) ■, 3) ■ en 4) ■ (in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van ■, voornoemd), allen voornoemd, op het kantoor Rechtszekerheid Oostende. Deze kantmelding werd aangebracht op de kant van de voormelde akten verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 28 september 2007, 7 november 2011 en 20 november 2015, op het kantoor Rechtszekerheid Oostende, formaliteit nummer 62-M-22/02/2022-03592.

- een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie familie- en jeugdrechtbank, van 21 april 2022.

Tegen voormeld vonnis werd hoger beroep aangetekend door ■. Deze zaak staat volgens verklaring van partijen gekend bij het Hof van Beroep te Gent onder het rolnummer 2022/FA/485.

In de voormelde onderhandse overeenkomst van dading (getiteld 'dadingsovereenkomst') ondertekend tussen de partijen op 27 oktober 2023 werd dienaangaande het volgende overeengekomen :

"Partijen komen overeen dat zij middels onderhavige Overeenkomst volledig uit onverdeeldheid willen treden met betrekking tot de tussen hen (nog) bestaande onverdeeldheden, alsook een definitief einde wensen te stellen aan het hierboven omschreven Conflict en alle (daarmee gepaard gaande) hangende en gebeurlijk in de toekomst nog te rijzen geschillen en/of discussiepunten.

Meer specifiek wensen zij middels onderhavige Overeenkomst een definitief einde te stellen aan de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Gent, die aldaar gekend is onder het algemeen rolnummer 2022/FA/0485, en bij uitbreiding over de vereffening en verdeling van de opengevallen nalatenschappen van de beide overleden ouders.

Zij zijn dan ook, na wederzijdse toegevingen en na hierover omstandig door hun respectieve raadslieden te zijn geïnformeerd, overeengekomen wat volgt :

2.2 Met betrekking tot het verleden

Met betrekking tot het verleden komen Partijen overeen dat niet meer wordt teruggekomen op de tijdens het leven van de ouders reeds gedane schenkingen en/of verdeelde goederen, en dit ongeacht de kwalificatie die daaraan door Partijen wordt gegeven en de al dan niet ontstane ongelijkheden die daaruit zijn of zouden zijn voortgevloeid.

Partijen bevestigen aldus uitdrukkelijk – in het licht van het algeheel akkoord dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige Dadingsovereenkomst – te verzaken aan elke mogelijke vordering inzake de voormelde gedane schenkingen en/of verdelingen. In het bijzondere verzaken zij aan de procedure die heden hangende is voor het Hof van Beroep te Gent, aldaar gekend onder het algemeen rolnummer 2022/FA/0485, en aan de vorderingen die daarin zijn gesteld.

Partijen zullen na ondertekening van onderhavige Overeenkomst en op verzoek/initiatief van de meest gereede Partij dan ook het nodige doen om deze procedure te laten doorhalen. Zij zullen daaraan hun volle medewerking verlenen.

2.3. Met betrekking tot de vereffening-verdeling van de respectievelijke opengevallen nalatenschappen

Partijen verklaren en erkennen dat in principe partijen sub (i) en sub (ii) elk voor 1/3^e in volle eigendom en partijen sub (iii) tot en met sub (v) elk voor 1/9^e (gezamenlijk 1/3^e) in volle eigendom gerechtigd zijn in de volgende nog te verdelen onroerende goederen, afhankelijk van de respectieve nalatenschappen van wijlen de ouders, die als volgt worden gewaardeerd :

- *Een appartement in de Residentie Mercator te Westende, aan de Flandriastraat 1, met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 430.000,00 EUR;*
- *Een appartement in de Residentie Albatros te Middelkerke, aan de Zeedijk 330, met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 230.000,00 EUR;*
- *Een woning te Klemskerke aan de Vlissegemstraat 10, met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 150.000,00 EUR*
- *Een garage te Middelkerke aan de Pelikaanlaan +7, met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 40.000,00 EUR;*
- *Een stuk landbouwgrond te Oudenburg aan de Cotidianenstraat met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 330.000,00 EUR*

Alsook in de nog aanwezige banktegoeden van ca. 330.000,00 EUR. In het kader van onderhavige dading en ter minnelijke vereffening-verdeling van de respectievelijke nalatenschappen, en na verrekening van alle tussen partijen ontstane betwistingen, zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat wordt toebedeeld:

- *Aan ■:*
het appartement in de Residentie Mercator te Westende, Flandrialaan 1, met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 430.000,00 EUR;

22,22% van de nog aanwezige banktegoeden

- *Aan ■*
het appartement in de Residentie Albatros te Middelkerke aan de Zeedijk 330, met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 230.000,00 EUR;

70,71% van de nog aanwezige banktegoeden

- *Aan ■*
de woning te Klemskerke aan de Vlissegemstraat met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 150.000,00 EUR

de landbouwgrond te Oudenburg met een tussen Partijen conventioneel overeengekomen waarde van 330.000,00 EUR;

7,07% van de nog aanwezige banktegoeden;

Waarbij de tak van ■, ofwel Partijen sub (iii) tot en met sub (v), uitdrukkelijk overeenkomt dat zij de verdeling van de hen gezamenlijk toebedeelde goederen in onderling overleg tussen hen onderling zullen concretiseren, hetgeen aldus buiten het bestek van onderhavige Overeenkomst blijft.

[...]

2.4. In het kader van onderhavige dading verbinden partijen er zich voorts uitdrukkelijk toe afstand te doen van alle actuele en toekomstige vorderingen die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien, verband houden of kunnen ontstaan in verband met het Conflict (zoals, doch niet limitatief, enige vordering tot benadeling, enige vordering m.b.t. de samenstelling van de nalatenschap en/of rekenboedel, enige vordering tot het laten opmaken van een inventaris met eedaflegging, enige vordering omtrent het al dan niet bestaan van giften, enige vordering tot inbreng en/of inkorting daarvan, enige vordering in erfrechtelijke heiling, enige vordering tot het afleggen van rekening en verantwoording voor een

gebeurlijk uitgevoerd mandaat, enige vordering m.b.t. de devolutie van de nalatenschap en/of interpretatie en/of toepassing van een testament, enige vordering m.b.t. de vereffening en verdeling van de nalatenschappen in het algemeen, enzovoort).

In het algemeen verbinden Partijen er zich toe in verband met het Conflict (in de meest ruimste zin van het woord) geen procedure te starten, noch enige vordering jegens elkaar te richten. De bestaande procedure die hangende is voor het Hof van Beroep te Gent en aldaar gekend is onder het algemeen rolnummer 2022/FA/0485 zal zoals voorzeggd worden doorgehaald op verzoek/initiatief van de meest gereede Partij en met medewerking van de overige Partijen, waarbij elke Partij instaat voor de door haar/hem gemaakte kosten.”

De partijen in onderhavige akte, die tevens verklaren de enige partijen te zijn in de voormelde lopende procedure voor het Hof van Beroep te Gent, gekend onder het algemeen rolnummer 2022/FA/0485, verklaren het bovenstaande te bevestigen en verklaren de lopende procedure voor het Hof van Beroep te Gent, aldaar gekend onder het algemeen rolnummer 2022/FA/0485, definitief stop te zetten.

Zij verklaren daarnaast dat de voormelde kantmeldingen (verricht op verzoek van ■) aangebracht op de kant van de voormelde akte verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 20 november 2015, op het kantoor Rechtszekerheid Ieper, formaliteit nummer 63-M-22/02/2022-01114 en op de kant van de voormelde akten verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 28 september 2007, 7 november 2011 en 20 november 2015, op het kantoor Rechtszekerheid Oostende, formaliteit nummer 62-M-22/02/2022-03592, nog niet zijn doorgehaald, doch zij verklaren hun volledige medewerking en aan alle partijen en alle medewerkers van de instrumenterende notaris, kunnende elk afzonderlijk handelen, hiertoe volmacht te verlenen opdat deze zullen worden doorgehaald, indien dit juridisch mogelijk is. Gelet op voormelde verklaring en bevestiging van de partijen dat zij afstand doen van alle actuele en toekomstige vorderingen die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien, verband houden of kunnen ontstaan in verband met het “Conflict” (het “Conflict” wordt omschreven in de voormelde onderhandse dadingsovereenkomst de dato 27 oktober 2023), zijn de voormelde kantmeldingen zonder voorwerp geworden, hetgeen impliceert dat de titel van de goederen waarbij deze kantmeldingen vermeld zijn niet langer precair is.”

Blijkens akkoordarrest gewezen door de elfde kamer van het Hof van Beroep te Gent, recht doende in burgerlijke zaken als familiëkamer, samengesteld uit ■, raadsheer en waarnemend voorzitter; ■, raadsheer, en ■, raadsheer, en uitgesproken door de waarnemend voorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op 19 september 2024, werd de doorhaling van de zaak met rolnummer 2022/FA/485 op de algemene rol bevolen. Voormeld arrest stelt onder andere letterlijk het volgende :

“2022/FA/485

In de zaak

van

■

met rijksregisternummer [...]

wonende te [...]

appellante

voor wie optreden mr. CROPPEN Elke en mr. SEYNS Steven, beiden advocaat met kantoor te 9000 GENT, Vrijheidslaan 27

tegen

■

met rijksregisternummer [...]

wonende te [...]

geïntimeerde

voor wie optreedt mr. LUCA Antoon, advocaat met kantoor te 8480
ICHTEGEM, Engelstraat 89

■

met rijksregisternummer [...]

wonende te [...]

geïntimeerde

voor wie optreedt mr. VAN DER PERRE Jos, advocaat met kantoor te 8460
OUDENBURG, Westkerksestraat 9

■

met rijksregisternummer [...]

wonende te [...]

geïntimeerde

voor wie optreedt mr. GOETHALS Jo, advocaat met kantoor te 8800
ROESELARE, Kwadestraat 151B/41

■

met rijksregisternummer [...]

als enige overlevende ouder, wettelijke vertegenwoordiger voor haar minderja-
rige zoon

■

met rijksregisternummer [...]

wonende te [...]

geïntimeerde

voor wie optreedt mr. VANWYNSBERGHE Caroline, advocaat met kantoor te
8400 OOSTENDE, Koningsstraat 45

wijst het hof het volgende arrest.

1. Bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van het hof van beroep op 12 septem-
ber 2022 stelt ■ hoger beroep in tegen het vonnis van de 25^{ste} familiekamer van
de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, van 21 april
2022 (aldaar gekend onder het AR nr. 21/144/A).

In dit vonnis beslist de eerste rechter:

"Verklaart de vorderingen ontvankelijk en gegrond in volgende mate. Zegt voor
recht dat de notariële akten verleden voor wijlen notaris DE VLIAGER Eveline
te Ichtegem op datum van 28 september 2007, 7 november 2011 en 20 novem-
ber 2015, dienen te worden gekwalificeerd als zijnde een ouderlijke boedelver-
deling in de zin van de artikelen 1075 e.v. van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

Verklaart de vordering van eiseres (lees: ■) overeenkomstig artikel 1079 van
het (oud) Burgerlijk Wetboek ongegrond.

Beveelt de vereffening en verdeling overeenkomstig de wettelijke bepalingen
van de nalatenschappen van ■ en van ■.

Wijst daartoe ambtshalve aan als notaris-vereffenaar meester VANHIMBEECK
Hans, notaris met standplaats te 8430 Middelkerke, Koninginnelaan 62, om over
te gaan tot de gerechtelijke vereffening en verdeling van deze onverdeelde-
den.

Bepaalt dat de overige verzoeken van de partijen (waaronder een eventuele
vordering tot inkorting) desgevallend als 'geschilpunten' aan de notaris-vereffe-
enaar warden toevertrouwd, teneinde deze te behandelen tijdens de notariële
werkzaamheden, volgens het recht.

Bepaalt dat iedere deelgenoot in gelijke mate dient in te staan voor de vereffe-
ning van de provisie van de notaris-vereffenaar, en anders de eerst verzoek-
kende of de meest gereede partij.

Legt de gedingkosten voorlopig ten laste van de massa, met mogelijkheid van
een voorafname, maar telkens volgens een breukdeel berekend in functie van
het aantal deelgerechtigden.

De rolrechten ten belope van honderd vijfenzestig euro (165,00 euro) worden door eisende partij voorgeschoten aan de FOD Financiën, na ontvangst van hun verzoek tot betaling.

Begroot deze gedingkosten in hoofde van de eisende partij op tweehonderd zesentachtig euro eenenzeventig eurocent (286,71 euro) dagvaardingskosten, twintig euro (20,00 euro) bijdrage Fonds Juridische Tweedelijnsbijstand, honderd vijfenzestig euro (165,00 euro) rolrecht, honderd vijfendertig (135,00 euro) kosten kantmelding en aan de zijde van verwerende partijen op een bedrag van nul euro, nu vooralsnog geen kosten bewezen voorkomen.

Verstaat dat geen van de partijen aanspraak kan maken op een rechtsplegingsvergoeding. Verstaat dat onderhavig vonnis rechtens uitvoerbaar bij voorraad is niettegenstaande alle verhaal."

2. Bij brief van 5 februari 2024 meldt de advocaat van ■ aan het hof dat de partijen tot een allesomvattende **dading zijn gekomen, welke in bijlage wordt gevoegd. Het hof wordt verzocht om de zaak bij voorrang te willen vaststellen tot bekrachtiging van de dading.**

3. Bij brieven van 21 februari 2024 wordt de zaak opgeroepen op de terechtzitting van 18 april 2024.

4. Het hof hoort partijen op de terechtzitting van 18 april 2024.

Op deze terechtzitting verzoekt de advocaat van ■ alsnog om een uitstel daar de uitvoering van de dading nog niet is kunnen doorgaan. Ze wenst deze af te wachten alvorens de zaak te laten doorhalen.

5. Bij brieven van 10 september 2024, 11 september 2024 en 12 september 2024 van hun respectieve advocaten melden ■, ■ en ■ nog steeds de doorhaling van de zaak te beogen.

6. Het hof stelt de zaak op verzoek van de partijen uit op de terechtzitting van 12 september 2024.

Een en ander wordt op deze terechtzitting bevestigd.

7. In die optiek kan de zaak, gelet op de tussengekomen dading en het akkoord, op verzoek van de partijen worden doorgehaald.

Doorhaling van de zaak op de algemene rol doet krachtens artikel 730, par. 3 Ger.W. het geding vervallen.

8. Gelet op de door partijen gevaagde doorhaling oordeelt het hof dat geen rechtsplegingsvergoedingen verschuldigd zijn en worden de overige gedingkosten ten laste gelaten van de partij die ze heeft gemaakt.

Het rolrecht wordt ten laste gelegd van de partij die de inschrijving van de zaak op de rol heeft gevraagd.

OP DEZE GRONDEN,

HET HOF,

RECHT DOENDE OP TEGENSPRAAK,

met inachtneming van (de artt. 2 e.v. en inz.) artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

beveelt de doorhaling van de zaak op de algemene rol,

verklaart dat er geen rechtsplegingsvergoedingen verschuldigd zijn,

veroordeelt ■ (na uitnodiging daartoe) tot betaling aan de Belgische Staat (FOD Financiën) van het rolrecht in hoger beroep ten bedrage van 400,00 euro.

Aldus gewezen door de elfde kamer van het hof van beroep te Gent, recht doende in burgerlijke zaken als familiekamer, samengesteld uit:

■ Raadsheer, waarnemend voorzitter,

■ Raadsheer,

■ Raadsheer,

en uitgesproken door de wn. voorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op negentien september tweeduizend vierentwintig,

bijgestaan door

■
[...]"

Artikel 11. Staat van de verkochte goederen – Gebreken

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

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

Artikel 12. Grenzen – Oppervlakte

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

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

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien afstand wordt gedaan van de schadevergoeding waarop hij dienaangaande aanspraak kan maken of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bijzondere vermeldingen die in de verkoopvoorwaarden opgenomen zouden kunnen zijn.

Artikel 15. Vorderingen tot vrijwaring

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

Artikel 16. Voorkoop- of voorkeurrechten

De verkoper heeft geen voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed toegestaan, en er bestaat er ook geen krachtens de wet.

Artikel 17. Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze hierna vermeld onder "artikel 17bis. Vorige eigendomstitels"

Artikel 17bis. Vorige eigendomstitels

- De koper wordt erop gewezen dat in een akte, verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem op 7 november 2011, overgeschreven zoals voormeld, de volgende bepalingen zijn opgenomen, die hierna letterlijk worden weergegeven:

“BIJZONDERE VOORWAARDE

Met betrekking tot de kadastrale perceelnummers 241, 242, 243, 244 en 245 vermeldt voormeld proces-verbaal van toewijs onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van de pachters van hun recht van voorkoop of overdracht opgemaakt door Notaris Isabelle Bossuyt te De Haan de dato 22 februari 1999 letterlijk hetgeen volgt:

“b) Vestiging van erfdiensbaarheid:

Het OCMW verklaart hierbij een eeuwigdurende en onvergelde ERFDIENSTBAARHEID VAN UITWEG te vestigen, voor (en beperkt tot) alle landbouwgebruik (inclusief aller personen, vervoermiddelen en materieel), ten laste van en op de zuidzijde van het kadastraal perceel nr. 192/A van koop 6 (lijdend erf), hebbende een breedte van ongeveer vijf meter, vanaf de Sluizenstraat tot aan de grens van het kadastraal perceel nr. 245 van koop 7, in het voordeel van koop 7.

De kosten van onderhoud van herstelling van deze uitweg, voorwerp van de erfdiensbaarheid, zijn ten laste van het heersend en lijdend erf, elk voor een gelijk deel. Het is verboden deze uitweg af te sluiten.”

Met betrekking tot het vroeger kadastraal nummer 267 (thans beschreven onder nummer 2/) vermeldt voormelde akte verleden voor Notaris Henri Van Cailie te Brugge op 5 maart 1948 ondermeer letterlijk wat volgt :

“6) De kopers zullen uitweg, eeuwig durende, genieten en zulks kosteloos, langs den weg liggende ten Westen van de hofstede op het eigendom van den verkoper, weg leidende naar de grote baan van Brugge-Oostende, zelfs al kwamen zij te palen aan den openbaren weg, alsmede ten Oosten, voor zoveel deze uitweg ligt op den eigendom van den verkoper.

Het onderhoud van dezen weg zal gedaan worden op gemeene kosten van de gebruikers en zulks in evenredigheid van hun aantal.”

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

- De koper wordt erop gewezen dat in het voormeld proces-verbaal van toewijs onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van de pachters van hun recht van voorkoop of overdracht opgemaakt door notaris Isabelle Bossuyt te De Haan de dato 22 februari 1999, overgeschreven zoals voormeld, de volgende bepalingen zijn opgenomen, (waarbij koop 7 dient gelezen te worden als de voormelde percelen ten kadaster gekend onder nummers 241P0000, 242P0000, 243P0000, 244P0000 en 245P0000) die hierna letterlijk worden weergegeven:

“B.6) De splitsing van goederen (koop 1 van het (alsdan) aanpalend goed van het OCMW: perceel nr. 644; koop 2 en koop 5; koop 5 van de aanpalende goederen van het OCMW: percelen nrs. 1187 1188, 1196 en 1196/02/A; & koop 6 en koop 7) kan aanleiding geven tot erfdiensbaarheden. Ze vinden hun oorsprong in “de bestemming van de huisvader” en zullen ten eeuwige dage en onvergeld blijven bestaan.”

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

- De koper wordt erop gewezen dat in de verkoopvoorwaarden gedematerialiseerde gerechtelijke openbare verkoping, opgemaakt betreffende onder meer de goederen ten kadaster gekend onder de gemeente De Haan, eerste afdeling, Klemskerke, sectie C, nummers 270EP0000 en 270FP0000, voor een oppervlakte van één hectare drieënvijftig are vijfenzestig centiare (1ha 53a 65ca) beschreven als Lot 1 in de hierna letterlijk weergegeven tekst (en aanpalend aan de hoger beschreven goederen waarvoor bij onderhavige akte de verkoopvoorwaarden worden opgemaakt), bij akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Waûters, op 23 februari 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Oostende op 13 juli daarna, formaliteit nummer 62-T-13/07/2021-14448, de volgende bepalingen zijn opgenomen, die hierna letterlijk worden weergegeven (waarbij voorschreven KAVEL A in de hierna letterlijk weergegeven tekst als "Lot 2" moet worden gelezen, waarbij voorschreven KAVEL B in de hierna letterlijk weergegeven tekst als "Lot 3" moet worden gelezen, waarbij voorschreven KAVEL C in de hierna letterlijk weergegeven tekst als "Lot 4" moet worden gelezen, en waarbij voorschreven KAVEL D in de hierna letterlijk weergegeven tekst als "Lot 5" moet worden gelezen"):

[...]

A. Reeds bestaande erfdienstbaarheden

[...]

Verder wordt alhier voor Lot 1 bepaald dat – behoudens dergelijke erfdienstbaarheden voortvloeiend uit het in deze akte bepaalde – voormeld goed ten opzichte van de resterende eraan palende eigendom van de verkoper – en omgekeerd – wordt vrijgesteld van elke erfdienstbaarheid door bestemming des huisvaders.

[...]

B. Creatie van een nieuwe erfdienstbaarheid

1. De verkoper verklaart eigenaar te zijn van Lot 1, doch ook van de landbouwgronden, die achter Lot 1 gelegen zijn. Deze gronden zijn op het plan, opgemaakt door de heer Nico Decoster, beëdigd landmeter-expert, in opdracht van de besloten vennootschap Landmeetkantoor Decoster, te 8820 Torhout, Elisabethlaan 17, op 12 februari 2021, welk plan alhier aan deze akte wordt gehecht, aangeduid in groene, roze, lichtpaarse en lichtblauwe kleur, respectievelijke als "Lot 2" (omvattende de landbouwgronden, kadastraal gekend te De Haan, eerste afdeling, Klemskerke, sectie C, nummers 267AP0000 en 261P0000, voor een gezamenlijke oppervlakte volgens recente kadastrale legger van drie hectare vierendertig are vijfennegentig centiare (3ha 43a 95ca)), "Lot 3" (omvattende de landbouwgronden, kadastraal gekend te De Haan, eerste afdeling, Klemskerke, sectie C, nummers 198/2 P0000, 237 P0000, 238 P0000, 239 P0000, 240 P0000, 241 P0000, 242 P0000, 243 P0000, 244 P0000, 245 P0000 en 246/A P0000, voor een gezamenlijke oppervlakte van vijf hectare drieëndertig are tien centiare (5ha 33a 10ca)), "Lot 4" (omvattende de landbouwgronden, kadastraal gekend te De Haan, eerste afdeling, Klemskerke, sectie C, nummers 222P0000, 223P0000, 224P0000, 225P0000, 226P0000, 227P0000, 228P0000, 229P0000 en 230P0000, voor een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van vijf hectare achtenzeventig are nul centiare (5ha 78a)) en "Lot 5" (omvattende de landbouwgronden, kadastraal gekend te De Haan, eerste afdeling, Klemskerke, sectie C, nummers 231P0000, 232P0000, 233P0000, 234P0000, 235P0000, 236P0000, 262P0000, 263P0000, 264P0000, 265P0000 en 266P0000, voor een gezamenlijke oppervlakte van vijf hectare elf are tachtig centiare (5ha 11a 80ca)), met dien verstande dat het effectieve voorwerp van deze openbare verkoop op dit plan aangeduid staat als "Lot 1" in gele kleur, zijnde tevens "Lot 1" van onderhavige lastenkohier (voormelde perceelnummers 0270EP0000 en 0270FP0000).

2. Teneinde te voldoen aan de wettelijke vermeldingen van de hypotheekwet

verklaart de verkoper dat hij als volgt eigenaar is geworden van voormelde landbouwgronden (die alhier geen deel uitmaken van onderhavige verkoping):

EIGENDOMSOPSPRONG HEERSENDE ERVEN



De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De verkoper verklaart dat nog geen afpaling ter plaatse is gebeurd in het kader van de voormelde erfdiensbaarheid zoals hiervoor bepaald in de letterlijk weergegeven tekst van de akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard WaÛters, op 23 februari 2021, onder titel "B. Creatie van een nieuwe erfdiensbaarheid". De koper verklaart te weten dat hij desgewenst hiervoor op eigen kosten het nodige zal dienen te doen. Indien voormelde kavels A, B, C en D, afzonderlijk zullen worden toegewezen, zal de kost van afpaling van deze erfdiensbaarheid dienen gedeeld te worden door elke eigenaar van een respectievelijke kavel (A, B, C en D), elk ten belope van een onverdeeld vierde. Op eerste verzoek van een eigenaar van een voormelde afzonderlijk toegewezen kavel A, B, C en/of D, zal voormelde afpaling dienen te gebeuren en dit binnen een redelijke termijn. De eigenaars van voormelde kavels A, B, C en D, zullen in voorkomend geval, in onderling overleg een landmeter dienen aan te stellen met oog op de afpaling.

Indien voormelde kavel E zal worden toegewezen, zal de koper van kavel E volledig dienen in te staan voor afpaling en de daaraan verbonden kosten.

Artikel 18. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Artikel 19. Administratieve bepalingen

Ruimtelijke ordening

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Gemeente De Haan op 4 oktober 2024:

1. *is er voor voormelde goederen ten kadaster gekend onder de nummers **228P0000, 246AP0000, 267AP0000, 231P0000, 261P0000, 265P0000, 263P0000, 266P0000, 264P0000, 233P0000, 230P0000, 232P0000, 234P0000, 262P0000, 235P0000, 237P0000, 229P0000, 236P0000 en 198/02/A/P0000** geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt **met uitzondering van de hierna vermelde omgevingsvergunning :**

"- Omgevingsvergunning

Beschrijving: Reliëfwijziging van een huiskavel voor professionele landbouwactiviteiten, in het kader van verbeterd bodembeheer

OMV-nummer: OMV_2018047584

Project type: OMV2017_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 28/08/2018

Type: Vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

Omschrijving: 35007C0245/00_000"

- * is er voor voormelde goederen ten kadaster gekend onder de nummers **240P0000, 244P0000, 242P0000, 239P0000, 241P0000, 243P0000, 238P0000 en 245P0000** geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, bouwvergunning

of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt **met uitzondering van de hierna vermelde omgevingsvergunningen** :

-Omgevingsvergunning

Beschrijving: wijzigen van het reliëf van een huiskavel voor professionele landbouwactiviteiten, in het kader van verbeterd bodembeheer

OMV-nummer: OMV_2018069072

Project type: OMV2017_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 23/10/2018

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

Omschrijving: DE HAAN 1 AFD/KLEMSKERKE/, sectie C, perceel 0...

-Omgevingsvergunning

Beschrijving: Reliëfwijziging van een huiskavel voor professionele landbouwactiviteiten, in het kader van verbeterd bodembeheer

OMV-nummer: OMV_2018047584

Project type: OMV2017_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 28/08/2018

Type: Vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

Omschrijving: 35007C0245/00_000

* is er voor voormelde goederen ten kadaster gekend onder de nummers **225P0000**, **224P0000**, **226P0000**, **222P0000**, **227P0000** en **223P0000** geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt;

2. is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (oorspronkelijk gewestplan Oostende-Middenkust de dato 26 januari 1977;
3. maakt het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
4. rust er geen voorkooprecht op voormeld goed dat in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als zone waar het voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning uitgereikt;
6. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
7. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een exemplaar van voormeld stedenbouwkundig uittreksel, samen met de bijhorende brief, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris;

door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzing er een kopie van te hebben ontvangen.

Voormelde Gemeente liet voor voormeld goed tevens weten:

- gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende”, van 5 juni 2015, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”;
- volgende verordeningen zijn van toepassing:
 - a. gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, van 29 april 1997
 - b. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, van 8 juli 2005
 - c. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van 10 juni 2011
 - d. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van 5 juli 2013
 - e. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, van 9 juni 2017
 - f. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, van 10 februari 2023
 - g. gewestelijke stedenbouwkundige publiciteitsverordening, van 12 mei 2023
 - h. provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten, van 23 juli 2008
 - i. gemeentelijke bouwverordening betreffende het vellen van hoogstammige bomen, van 18 oktober 1977
 - j. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen, van 10 december 2009
 - k. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de vakantieparken, van 6 juli 2006
- Wat betreft de perceel ten kadaster gekend onder de nummers 267AP0000, 265P0000 en 266P0000 bepaalt het stedenbouwkundig uittreksel daarnaast letterlijk het volgende :

“Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 014-1425

Bestemming: Individueel te optimaliseren buitengebied IBA gepland”

Ondergetekende notaris wijst partijen op de verplichting een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor de vergunningsplichtige werken vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Splitsing

Bij ter post aangetekend schrijven verstuurd op 12 november 2024 werd het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan van de splitsing van de eigendom van de verkoper, veroorzaakt door deze verkoop, ingelicht. Tevens werd de volgende bestemming vermeld voor voormeld goed: landbouw. Bij schrijven van 27 november 2024 heeft voormeld College het volgende meegedeeld:

“Vanwege ons bestuur bestaat geen bezwaar te hebben tegen de splitsing van de percelen gelegen nabij de Sluizestraat - kadastraal bekend le afdeling, sectie C, nrs. 0198/2, 0222, 0223, 0224, 0225, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235, 0236, 0237, 0238, 0239, 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0261, 0262, 0263, 0264, 0265, 0266 en 0267A - eigendom van ■, volgens de aanduidingen van het plan in ons bezit.”

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van comparanten op het feit dat voor de verdeling geen verkaveling- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op voormeld goed te bouwen of

daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Premies en tegemoetkomingen

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het bestaan van premies, tegemoetkomingen en al dan niet fiscale stimuli, zoals daar zijn:

- premies voor verwerving, bouwen, saneren, aanplanten, verbouwen en renovatie, terug te vinden via www.premiezoeker.be, www.wonenvlaanderen.be, www.vlaanderen.be/energielening, en vaak ook via de website van de gemeente waarin het eigendom is gelegen (bijvoorbeeld opknappremie in Brugge via www.brugge.be);
- belastingvoordelen bij verbouwingen, terug te vinden via www.energiesparen.be;
- belastingvoordelen bij verwerven, bouwen of verbouwen van onroerend goed (bijvoorbeeld woonbonus) en voor het langetermijnsparen (bijvoorbeeld aflossing hypothecaire lening of premies levensverzekering).

Partijen zullen zelf onderzoeken of zij voor één of meerdere van voormelde premies en tegemoetkomingen in aanmerking komen, ze desgevallend aanvragen en opvolgen, zodat zij de notaris hiervoor van alle verantwoordelijkheid ontslaan.

Deze verkoop kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De instrumenterende notaris wijst de partijen voorafgaandelijk aan de overdracht uitdrukkelijk op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

Bodemtoestand

1) De verkoper verklaart, na kennis te hebben genomen van de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet, dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting is of was gevestigd.

2) Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Gemeente De Haan op 4 oktober 2024 blijkt dat zij geen kennis hebben van risico-inrichtingen of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voormeld goed een risicoground zou zijn.

3) De inhoud van de bodemattesten met voormeld goed als voorwerp, afgeleverd door de OVAM op 18 september 2024, luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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

4) De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5) Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

6) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, zijn nageleefd voor deze overdracht. Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

Asbest

1) Volgens het Materialendecreet van 23 december 2011 is een "toegankelijke constructie met risicobouwjaar" elke constructie met bouwjaar vóór 2001 die mensen binnen kunnen betreden. Een constructie kan binnen worden betreden als ze minstens bestaat uit een dak dat wordt gedragen door constructie-elementen, en als een mens er normaal in kan staan of lopen.

2) Partijen worden erop gewezen dat elke volle of blote *eigenaar* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar tegen uiterlijk 31 december 2031 over een asbestinventarisatetest dient te beschikken, behalve indien de grondoppervlakte van de constructie kleiner is dan twintig vierkante meter (20 m²). Bij mede-eigendom dient dit te gebeuren via een afzonderlijk asbestinventarisatetest zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor het privaat deel. Bij gebouwen met meerdere wooneenheden, kan elk asbestinventarisatetest maar betrekking hebben op één wooneenheid.

3) Partijen worden erop gewezen dat elke volle of blote *eigenaar* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar zich via de geëigende kanalen bij onderhouds-, herstellings- of ontmantelingswerken in constructies altijd dient te ontdoen van alle asbesthoudende materialen die door de werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden.

Partijen worden ook ingelicht van het verbod constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding, van het verbod asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen en van het verbod dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen.

Bovendien is de eigenaar van een *publieke* constructie met risicobouwjaar (= dergelijke constructie die een publieke organisatie huisvest die aan een groot aantal personen overheidsdiensten verstrekt) verplicht zijn publieke constructie met risicobouwjaar tegen 1 januari 2034 te ontdoen van: a) alle eenvoudig bereikbare niet-hechtgebonden asbesthoudende materialen, met uitzondering van asbesthoudend pleisterwerk op wanden dat een laag risico vormt, en van b) alle dak- en gevelbekledingen, dakgoten, rookgaskanalen en hemelwaterafvoerkanalen bestaande uit asbestcement als ze zich aan de buitenzijde bevinden, en is hij verplicht om zijn publieke constructie met risicobouwjaar tegen 1 januari 2040 asbestveilig te maken en nadien asbestveilig te behouden.

4) Partijen worden er ook op gewezen dat elke *verhuurder* van een dergelijke constructie met risicobouwjaar die over een geldig asbestinventarisatetest beschikt, hiervan een kopie dient te overhandigen aan de huurder, hetzij bij de aanvang van de huur, hetzij binnen de termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisatetest als dit werd afgeleverd tijdens een lopende huurperiode.

5) De verkoper verklaart dat voormeld goed geen toegankelijke constructie met risicobouwjaar uitmaakt, zodat geen asbestinventarisatetest dient te worden overhandigd aan de kandidaat-kopers.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er voor voormeld goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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


Overstromingsgebieden

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bedoeld in artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen.

Decreet integraal waterbeleid

De verkoper verklaart dat voormelde onroerende goederen:

- wel zijn gelegen in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (overstromingsgevoelig zijn de gebieden waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale of pluviale overstromingen); perceel-score (P-score) **D** – gebouwscore (G-score) **ONBEKEND** – te gebruiken symbool

voor informatieplicht: ;

- niet zijn gelegen in een afgebakend overstromingsgebied (overstromingsgebieden worden afgebakend in de bekkenbeheerplannen en kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet zijn gelegen in een afgebakende oeverzone (oeverzones kunnen worden afgebakend in een stroomgebiedbeheerplan, een wateruitvoeringsprogramma of een beslissing van de Vlaamse Regering; gronden gelegen in een afgebakende oeverzone kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet zijn gelegen in een signaalgebied (gronden gelegen in een signaalgebied hebben een vergroot overstromingsrisico, hetgeen kan leiden tot een verscherpte water-toets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod).

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een kennisgeving of beslissing tot onteigening.

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, niet in de inventaris archeologische zones, niet in de inventaris bouwkundig erfgoed, niet in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en niet in de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Evenwel verklaart de verkoper dat in de voormelde akte houdende schenking verleden voor notaris Eveline De Vlieger, destijds te Ichtegem, op 7 november 2011, overgeschreven zoals voormeld, letterlijk het volgende bepaald werd :

“c) dat voormelde kadastrale nummers 241, 242, 243, 244, 224, 245, 223, 225, 226, 246 A, 198/02, 237, 222 en 228 aangeduid zijn als relictzone volgens de digitale versie van de landschapsatlas;”

De verkoper verklaart dat voormeld goed geen beschermd goed uitmaakt overeenkomstig het Onroenderfgoeddecreet (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht en geen beschermde archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank

die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Consultatie register van de herstellvorderingen

De instrumenterende notaris heeft het register van de herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op 27 november 2024, en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

Bosdecreet

De verkoper verklaart alhier uitdrukkelijk dat voormeld goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

Poldergebied

De verkoper verklaart dat de goederen gelegen zijn in een poldergebied dat beheerd wordt door de Nieuwe Polder van Blankenberge, met zetel te 8377 Zuienkerke (Houtave), Kapellestraat 36.

Artikel 20. Medeveilers

Indien wordt toegewezen aan een koper-medeveiler, zal deze toewijs gelden als een veiling met toepassing van het bepaalde in artikel 4.102 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21. Aanrekening van de betalingen

De betaling door de koper gedaan, zal eerst aangerekend worden op de verschuldigde kosten, daarna op de bijkomende lasten en ten laatste op de te betalen koopsom.

Artikel 22. Kosten

Benevens het forfaitair kostenpercentage bepaald in de algemene verkoopvoorwaarden, dient de koper nog de bedragen te betalen die bij de toewijzing zullen worden aangekondigd als zijnde de onkosten die werden gemaakt om tot deze verkoop te kunnen komen: nihil.

Artikel 23. Bekendmaking – Publiciteit

Ter bekendmaking van de **periode van de biedingen** en volgens de plaatselijke gebruiken zal er gedurende tenminste drie weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingen een aankondiging worden geplaatst op:

- www.biddit.be
- www.zimmo.be (inclusief www.notarisblad.be en www.hebbes.be) met publiciteit in de papieren versie van het Notarisblad West-Vlaanderen
- publiciteit in het weekblad "Landbouwleven"
- www.immoweb.be
- social media boost Facebook Instagram
- het plaatsen van een 'te koop'-bord of affiche aan het goed

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

Artikel 24. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De koper kan de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Artikel 25. Volmacht kopende partij (artikel 1251, 2° oud BW)

Degene(n) aan wie het goed wordt toegewezen – zijnde de uiteindelijke koper of de commandverklaarde, of de uitoefenaars van een voorkooprecht – worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling voorzien in artikel 1251, 2° van het oud Burgerlijk Wetboek, welke zou kunnen ontstaan ingevolge de door hen gedane betalingen.

Zij geven, door het enkele feit dat zij tot uiteindelijke kopers worden verklaard, mandaat aan:

■

met macht om afzonderlijk op treden, aan wie volmacht wordt gegeven om voor hen en in hun naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, ten einde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen die hoger vermelde goederen bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die in voorkomend geval zou worden genomen door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en om in voorkomend geval het getuigschrift bedoeld in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek op te stellen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangegeven persoon/personen;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf 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 vijf minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van vijf minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om vierentwintig 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

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 vijf 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 tien werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- deieder 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel vijf van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 weerhoudenieder 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 blijvendeieder(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 deieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder

- ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 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 bidit.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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentwintig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentwintig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma 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.

Bij gebreke aan enige andersluidende bepaling zal minimum een forfaitaire bijdrage van zevenendertig procent worden gehanteerd.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van BTW of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde BTW.

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

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 wordt verweten en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk

Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DEFINITIES

Voor deze verkoop gelden de volgende definities:

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

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



Hierna de “lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- alle verzet te doen, alle beslag aan te gaan, inschrijving te nemen, alle gedwongen onteigeningen te vervolgen, alle rangorden, rangregelingen, bijdragen en geldverdelingen te doen, alle borderellen van plaatsing in te trekken, er het bedrag van te ontvangen, compromissen en transacties te tekenen, afgifte te doen, termijnen en termen toe te staan.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50), betaald op aangifte door notarissen Bernard WaÛters & Stephanie Parmentier, te Brugge (eerste kanton).

NABAN – Notariële Aktebank

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat de elektronische vorm van onderhavige akte door hen kan worden geconsulteerd in de Notariële Aktebank. Deze databank is toegankelijk via 1) www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten en 2) via de applicatie "IZIMI", en is te consulteren met behulp van de elektronische identiteitskaart

of de app "itsme®".

Partijen ontvangen bijgevolg geen papieren uitgifte van onderhavige akte, behalve na hun uitdrukkelijk verzoek aan de instrumenterende notaris.

Bevestiging van identiteit

- De identiteit van de comparanten werd de instrumenterende notaris aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- Om te voldoen aan de verplichtingen van de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van de identiteitskaart en/of uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of het Rijksregister dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, woonplaats en het rijksregisternummer of bisregisternummer van partijen overeenkomen met de hiervoor aangehaalde vermelding.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, verleden te Brugge (Assebroek).

Aldus door mij, notaris, opgesteld op datum als boven, op mijn kantoor, en na integrale voorlezing en toelichting door de comparanten en mij, notaris, getekend.