

REP.: 2024/0757

DOS.: 2221638-1

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

Het jaar tweeduizend en vierentwintig.
Op dertien mei.

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

(...)

Hierna samen ook genoemd: "DE VERKOPER".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen.
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.
- D. Aanvullende verklaring inzake de erfdiensbaarheden.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.

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

2. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.

STAD BRUGGE (voorheen ook BRUGGE).

Een HOEVE met BIJGEBOUWEN en alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Brugge (oud grondgebied Brugge), Blankenbergse Dijk 155; bekend ten kadaster onder Brugge, 8^{ste} afdeling, sectie L, voorheen nummer 0323GP0000 en deel van nummers 0321P0000 en 0323FP0000, volgens recente kadastrale legger en titel deel van nummer 0544BP0000, en waarvoor inmiddels het perceel met nummer **0544DP0000** werd gereserveerd, groot volgens nagemeld opmetingsplan zesduizend tweehonderd vierentachtig vierkante meter

(6.284m²).

METINGSPLAN.

Zoals dit goed staat afgeschetst als "LOT B1" in een "blauw omlinjnde kleur" op het plan opgesteld door de beëdigd landmeter, de Heer Nico Decoster (BV Landmeetkantoor Decoster), te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op 30 maart 2023, aangevuld op 17 april 2023 met recht van uitweg.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 31808/10622 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal niet ter registratie worden aangeboden noch overgeschreven worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26,3°, lid 2° Wetboek der Registratie en van artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat het onroerend goed wordt 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.

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

3. OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

4. INSTELPRIJS.

De instelprijs van het goed bedraagt VIERHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 450.000,00).

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt geen instelpremie toegekend.

5. MINIMUMBOD.

Het minimumbod bedraagt vijfduizend euro (€ 5.000,00). Dit betekent dat er respectievelijk minstens vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

6. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 18 juni 2024 om dertien uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 26 juni 2024 om dertien uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De toewijzing zal plaatsvinden zonder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

7. TIJDELIJK VERVREEMDINGSVERBOD.

Door de verkoper wordt uitdrukkelijk de voorwaarde opgelegd dat, behoudens schriftelijke toelating van de Stad Brugge, het de kopende partij of haar rechtverkrijgenden niet toegelaten is het goed te verkopen of af te staan of op enige wijze te vervreemden binnen de vijf (5) jaar na het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

8. VERPLICHTING TOT RENOVATIE OPGELEGD DOOR DE VERKOPER.

1) Aan de koper en haar rechtsopvolgers wordt de verplichting opgelegd het goed te renoveren en een **nieuwe bestemming te geven**. Daartoe zal de koper of zijn rechtsopvolgers, binnen het eerste kalenderjaar na het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, de nodige omgevingsvergunningen aanvragen.

2) **De renovatie** moet volgens de nog in te dienen en goed te keuren plannen geheel **voltooid én in gebruik zijn volgens zijn nieuwe bestemming binnen een termijn van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de datum van de verkregen omgevingsvergunning**.

De bouwwerken worden geacht voltooid te zijn van zodra het gehele pand voor de geëigende bestemming, volgens de afgeleverde omgevingsvergunning, kan worden gebruikt. In dat geval kan het goed eventueel vroegtijdig worden vervreemd.

9. KOSTEN (aanvulling op artikel 25 van de nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden).

Alle kosten, rechten en erelonen betreffende onderhavige verkoop, met inbegrip van de publiciteitskosten, vallen ten laste van de koper, daarin begrepen een afschrift van de authentieke akte voor de Stad Brugge.

Voorzover deze kosten niet integraal zijn gedekt door de kostenpercentages zoals hierna opgesomd onder artikel 25 van de nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden zullen deze bijkomend worden aangerekend aan de koper, zonder enige tussenkomst van de verkoper in deze.

10. DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING.

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden in het

Stadhuis te Brugge, op **maandag 1 juli 2024 om vijftien uur.**

11. BEZOEKEN.

Het goed zal door kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op de volgende tijdstippen, na het voorafgaandelijk vastleggen van een afspraak met het notariaat:

- zaterdag 1 juni 2024: van 10u tot 11u30;
- zaterdag 15 juni 2024: van 10u tot 11u30;
- woensdag 19 juni 2024: van 19u tot 20u30;
- maandag 24 juni 2024: van 19u tot 20u30;

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

Ondergetekende notaris wijst de kopers op het gegeven dat het goed zich in een volledig te renoveren toestand bevindt en dat bij een plaatsbezoek de potentiële kopers zelf de nodige veiligheidsmaatregelen zullen nemen (bijvoorbeeld dragen van een helm,...). De bezoeken zullen in elk geval gebeuren op eigen risico van de potentiële kopers, zonder dat de verkoper noch het notariaat aansprakelijk kan worden gesteld bij eventuele schadegevallen.

12. EIGENDOMSOVERDRACHT.

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

13. GENOT – GEBRUIK.

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

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

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 intresten 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 vervaldag 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 gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De verkoper verklaart dat het goed vrij van gebruik is.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet bezwaard is

met enig publiciteitscontract hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden.

14. WETTELIJKE, DECRETALE OF CONVENTIONELE VOORKOOPRECHTEN.

CONVENTIONEEL RECHT VAN VOORKOOP/ RECHT VAN WEDERINKOOP.

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

VLAAMSE CODEX WONEN

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

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

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

DIVERSE DECRETALE VOORKOOPRECHTEN.

1. De verkoper verklaart dat voorbeschreven goederen niet gelegen zijn in een zone waarvoor een voorkooprecht van toepassing is, en dit ingevolge opzoeking in het e-voorkooploket de dato 7 mei 2024.

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

15. LEEGSTAND – VERKROTING.

De verkoper verklaart dat het voorbeschreven goed niet opgenomen is in:

- a) de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.
- b) het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.
- c) het register van leegstaande gebouwen en woningen.
- d) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

16. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de

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

De verkoper verklaart in elk geval dat de kelder onder water staat, welke toestand door de koper wordt aanvaard zonder enig mogelijk verhaal jegens de verkoper. De koper zal bijgevolg – voor zoveel hij dit nodig acht – op eigen risico en kosten de nodige werkzaamheden uitvoeren.

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

17. GRENZEN – OPPERVLAKTE.

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

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

18. GEMEENHEDEN.

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

19. ERFDIENSTBAARHEDEN.

a) Bestaande erfdienstbaarheden.

1) 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 rustende op het perceel, voorwerp van huidige verkoop, behoudens hetgeen nagemeld.

2) Door de verkoper wordt aangemerkt dat in haar eigendomstitel melding wordt gemaakt van de bestaande erfdienstbaarheid van overgang over de onverharde toegangsweg/dreef (deel van het huidige perceel 0544BP0000) in het voordeel van de achterliggende percelen grond aan de N31 naar de Blankenbergse Dijk. Deze erfdienstbaarheid werd afgeschetst als "BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID" op het

plan opgesteld door de beëdigd landmeter, de Heer Nico Decoster (BV Landmeetkantoor Decoster), op 25 oktober 2017, welk plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 31808/10237, en waarvan de koper door het uitbrengen van een bod erkent de mogelijkheid te hebben gehad hiervan inzage te nemen via www.biddit.be.

Door de verkoper wordt aangemerkt dat het deel waarop deze erfdiensbaerheid rust geen deel uitmaakt van het te veilen goed, doch er wel onmiddellijk aan paalt. Dit deel zal thans nog eigendom blijven van de verkoper, en werd afgeschetst als "LOT B2" op het plan opgesteld door de beëdigd landmeter, de Heer Nico Decoster (BV Landmeetkantoor Decoster), te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op 30 maart 2023, aangevuld op 17 april 2023 met recht van uitweg, welk plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 31808/10622, en waarvan de koper door het uitbrengen van een bod erkent de mogelijkheid te hebben gehad hiervan inzage te nemen via www.biddit.be. Op dit plan de dato 30 maart 2023 (aangevuld op 17 april 2023) werd de voormelde bestaande erfdiensbaerheid aangeduid als "RECHT VAN UITWEG voor achterliggende/aanpalende kadastrale percelen".

Door de verkoper wordt gewezen op het gegeven dat de eigenaar van de aanpalende percelen 0332AP0000, 0339P0000 en 0340P0000 deze verklaringen door de verkoper betwist, zoals hierna uitvoerig uiteengezet onder "D. AANVULLENDE VERKLARING INZAKE DE ERFDIENSTBAARHEDEN".

3) Door het uitbrengen van een bod erkent de koper kennis te hebben van deze eeuwigdurende toestand en stemt hier – voor zoveel als nodig – ook mee in.

De verkoper verklaart dat deze erfdiensbaerheid in haar eigendomstittel verleden voor notaris Christophe Vandeurzen, te Koekelare, op 30 november 2020, met verwijzing naar de akte legaatsoevering en verdeling verleden voor notaris Hendrik Debucquoy, te Diksmuide, op 17 april 2007, wordt omschreven als volgt:

"(...) Erfdiensbaerheden

De deelgenoten-afstanddoeners verklaren dat in hun hiervoor vermelde eigendomstittel verleden voor notaris Luc De Quinnemar te Brugge (Assebroek), met tussenkomst van notaris Jacques Bossuyt te Klemskerk op vier maart negentienhonderd zesenzeventig letterlijk het volgende staat vermeld:

Ten titel van erfdiensbaerheid wordt hier uitdrukkelijk bedongen dat de overblijvende gronden van de verkopers, zijnde de kadastrale percelen 318, 317/a, 314/a, 313/b, 329/a, 328, 330/b, 332, 331/b, 333, 339, 340, 313/a, 310/a, 330/a en 331/a, onvergeld recht van uitweg zullen hebben voor mensen, dieren en voertuigen langs de bestaande weg op de medeverkochte percelen 327, 323/b en 321 naar de Blankenbergse Dijk. Deze uitweg geldt voor de thans bestaande breedte, en zo nodig voor

de uitbating van het heersend erf, voor een grotere breedte, met maximum nochtans van vijf meter. De onkosten van onderhoud van deze uitweg vallen ten laste van het lijdend erf bij normaal gebruik als landbouwgrond van het heersend erf. Moest het heersend erf uitgebaat worden als industrie of voor zandwinning, dan zullen alle buitengewone onkosten van onderhoud door dit laatste dienen vergoed te worden. De eigenaars van het lijdend erf dienen ervoor te zorgen dat deze uitweg steeds in goede staat van onderhoud verkeert.(...)”

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door enig besluit van de bevoegde overheid, wordt de koper in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen dienaangaande, en verbindt hij zich door het uitbrengen van een bod, ertoe deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden. De rechten en verplichtingen uit vorige eigendomstitels voortvloeiend, gaan vanaf de eigendomsoverdracht op de koper over, althans voor zover de naleving daarvan nog kan worden geëist en dit zowel door als jegens de verkoper.

Deze voorwaarden maken overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet op het Notariaat één geheel uit met onderhavige akte om samen als authentieke akte te gelden. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande.

b) (Be)vestiging (nieuwe) erfdienstbaarheid.

1) De verkoper verklaart eigenaar te zijn van de volgende aanpalende onroerende goederen (A, B en C), hierna ook genoemd **“LIJDEND ERF”**:

A. STAD BRUGGE (voorheen ook BRUGGE).

De onverharde TOEGANGSWEG/DREEF met alle aanhorigheden, lopende van de Blankenbergse Dijk naar de hoeve en bijgebouwen “Blankenbergse Dijk 155”; bekend ten kadaster onder Brugge, 8^{ste} afdeling, sectie L, voorheen deel van nummers 0321P0000 en 0323FP0000, volgens recente kadastrale legger en titel deel van nummer 0544BP0000, en waarvoor inmiddels het perceel met nummer **0544EP0000** werd gereserveerd, groot volgens nagemeld opmetingsplan duizend tweehonderd achtenveertig vierkante meter (1.248m²).

METINGSPLAN.

Zoals dit goed staat afgeschetst als **“LOT B2”** op het plan opgesteld door de beëdigd landmeter, de Heer Nico Decoster (BV Landmeetkantoor Decoster), te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op 30 maart 2023, aangevuld op 17 april 2023 met recht van uitweg.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer **31808/10622** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

B. STAD BRUGGE (voorheen ook BRUGGE).

Een PERCEEL WEILAND gelegen te Brugge (oud grondgebied Brugge), palend aan de hoeve "Blankenbergse Dijk 155", ter plaatse gekend "Zwaluwennesthoek"; bekend ten kadaster onder Brugge, 8ste afdeling, sectie L, voorheen nummer 0322P0000, en deel van nummers 0321P0000 en 0323FP0000, volgens recente kadastrale legger en titel nummer **0544CP0000**, groot volgens nagemeld opmetingsplan en recente kadastrale legger twee hectare drieënnegentig are nul centiare (2ha 93a 00ca).

METINGSPLAN.

Zoals dit goed staat afgeschetst als "**LOT C**" in een "oranje omlinjnde kleur" op het plan opgesteld door de beëdigd landmeter, de Heer Nico Decoster (BV Landmeetkantoor Decoster), te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op 25 oktober 2017. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer **31808/10237** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

C. STAD BRUGGE (voorheen ook BRUGGE).

Een PERCEEL WEILAND gelegen te Brugge (oud grondgebied Brugge), gelegen tussen de "Blankenbergse Dijk" en de voormelde percelen 0544BP0000 en 0544CP0000, ter plaatse gekend "82° Begin"; bekend ten kadaster onder Brugge, 8ste afdeling, sectie K, blijkens recent kadastraal uittreksel nummer **0202/02AP0000**, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van drieënvijftig are veertig centiare (53a 40ca).

De verkoper verklaart dat het onroerend goed dat het voorwerp vormt van onderhavige verkoopsvoorwaarden, zijnde **de hoeve met bijgebouwen "Blankenbergse Dijk 155"**, met gereserveerd perceelnummer **0544DP0000**, het ***HEERSEND ERF*** vormt.

2) De verkoper die eigenaar blijft van het lijdend erf, verleent als voorwaarde van de verkoop, het recht van overgang over het lijdend erf, zoals aangeduid met rode pijltjes op het hierna vermelde opmetingsplan, en meerbepaald over a) de onverharde toegangsweg omschreven als LOT B2 afgeschetst op voormeld opmetingsplan de dato 30 maart 2023, aangevuld op 17 april 2023 met uitweg; b) het deel van perceel met huidig nummer 0544CP0000, zoals afgeschetst op voormeld opmetingsplan de dato 30 maart 2023 (aangevuld op 17 april 2023) en aangeduid als "**BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID op kadastraal perceel 544C: RECHT VAN UITWEG & ONDERGRONDSE NUTSLEIDINGEN ten gunste van LOTEN B1/B2 – RECHT VAN UITWEG voor achterliggende/aanpalende kadastrale percelen**"; en c) het deel van de zone van perceel 0202/02AP0000 gelegen tussen de Blankenbergse Dijk en de voormelde onverharde toegangsweg naar Blankenbergse Dijk 155, en aangeduid op het voormeld opmetingsplan de dato 30 maart 2023 (aangevuld op 17 april 2023) als "**BESTAANDE**

ERFDIENSTBAARHEID op kadastraal perceel 202A/2: RECHT VAN UITWEG & ONDERGRONDSE NUTSLEIDINGEN ten gunste van LOTEN B1/B2 – RECHT VAN UITWEG voor achterliggende/aanpalende kadastrale percelen” en als “BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID op het kadastraal perceel 202A/02: BESTAANDE TOEGANG VOOR DE OPGEMETEN EIGENDOM”, in het voordeel van het heersend erf, teneinde de koper en de toekomstige eigenaars van de hoeve “Blankenbergse Dijk 155” (voorwerp van onderhavige verkoopsvoorwaarden) de mogelijkheid te geven zich toegang te verschaffen tot het heersend erf.

3) Het recht zal kunnen worden uitgeoefend te voet en/of met een voertuig en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van de hoeve “Blankenbergse Dijk 155”.

4) De koper zal tevens het recht hebben om ondergrondse nutsleidingen dewelke dienstig zijn voor het heersend erf te laten leggen in de ondergrond van de onverharde toegangsweg en te onderhouden.

5) De eigenaar van het heersend erf heeft het recht op haar kosten alle werken uit te voeren die nodig zijn voor het gebruik en de instandhouding van de erfdienstbaarheid.

De eigenaar van het heersend erf zal bovendien het recht hebben om op eigen kosten deze onverharde toegangsweg af te sluiten middels een door hem te plaatsen poort, tot de Stad Brugge overgaat tot de inrichting van een publiek toegankelijk fiets- en wandelpad, waarvan hierna sprake onder punt c).

Evenwel zal hij aan de personen die op heden reeds over een erfdienstbaarheid beschikken overeenkomstig de hierboven letterlijk weergegeven tekst uit de akte legatsaflevering en verdeling verleden voor notaris Hendrik Debucquoy, te Diksmuide, op 17 april 2007 - teneinde zich toegang te verschaffen naar de achterliggende percelen grond aan de N31 – toegang moeten blijven leveren.

6) De eigenaar van het heersend erf mag van deze erfdienstbaarheid slechts gebruik maken overeenkomstig onderhavige akte, zonder veranderingen te mogen aanbrengen, waardoor de toestand van het lijdend erf zou worden verzwaard. De eigenaar van het lijdend erf mag niets doen dat ertoe zou strekken om het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen of ongemakkelijker te maken.

De kosten voor de eventuele nieuwe aanleg van deze toegang en het onderhoud ervan dienen ten laste te worden genomen door de eigenaar van het heersend erf.

7) De aldus gevestigde erfdienstbaarheid in het voordeel van de hoeve met bijgebouwen “Blankenbergse Dijk 155”, voorwerp van onderhavige verkoop, zal kosteloos en eeuwigdurend zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf.

Alle akten van overdracht of eigendomsverklaring of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, zullen uitdrukkelijk melding moeten bevatten dat de nieuwe gegadigden een volledige kennis hebben van de inhoud van de onderhavige akte, om er een kopie van ontvangen te hebben en dat zij in de plaats gesteld zijn voor al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

c) Toekomstige publieke bestemming.

1) De verkoper wijst de koper op het bestaan van het Masterplan "Recreatiegebied Sint-Pietersplas", waarvan het eindrapport werd goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Brugge op 25 oktober 2021, welk plan voorziet in de aanleg van een fietsverbinding in de onmiddellijke omgeving van de hoeve "Blankenbergse Dijk 155".

2) De koper neemt kennis van het gegeven dat aan het perceel grond, met een oppervlakte van duizend tweehonderd achtenveertig vierkante meter (1.248m²) zoals afgeschetst als LOT B2 op voormeld opmetingsplan de dato 30 maart 2023, aangevuld op 17 april 2023 met uitweg, en bij uitbreiding alle goederen hierboven onder punt b) beschreven als "lijdend erf" een ***PUBLIEKE BESTEMMING*** als fiets- en wandelpad zal worden gegeven.

Deze voorwaarde geldt als een essentieel beding in hoofde van de Stad Brugge, verkoper in deze, zonder dewelke zij de eigendom "Blankenbergse Dijk 155" niet zou hebben verkocht.

3) Aangezien op heden nog niet alle voorwaarden zijn vervuld voor de uitvoering van voormeld masterplan kan het fiets- en wandelpad nog niet worden gerealiseerd.

4) De koper erkent deze publieke bestemming te zullen moeten aanvaarden zonder enige mogelijkheid van verhaal omwille van de desgevallend door hem uitgevoerde werken aan deze onverharde toegangsweg.

De koper erkent te weten dat de kosten voor de inrichting tot de geëigende publieke bestemming door de Stad Brugge zal worden gedragen.

De koper aanvaardt tevens dat op dat ogenblik de eventueel door hem geplaatste poort en eventuele andere inrichtingswerken zullen worden verwijderd, zonder dat hij hiertoe enige vergoeding zal bekomen.

5) Bij de inrichting van het fiets- en wandelpad zal Stad Brugge vanaf dat ogenblik instaan voor aanleg en onderhoud van deze doorgang, en zonder dat daarbij afbreuk zal worden gedaan aan de bestaande erfdienstbaarheid beschreven in de akte verleden voor notaris Hendrik Debucquoy, te Diksmuide, op 17 april 2007, voor de gebruikers en aangelanden, noch aan de rechten hierboven onder punt b) toegekend aan de eigenaar van de hoeve "Blankenbergse Dijk 155", voorwerp van onderhavige verkoop.

6) De koper verbindt zichzelf en zijn rechtsopvolgers ten welke titel dan ook van geen bezwaar en/of beroep aan te tekenen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (bijvoorbeeld via een stroman) tegen de vergunningen, besluiten,... dewelke desgevallend nog moeten worden genomen alvorens het fiets- en wandelpad kan worden ingericht, voorzover dit deze publieke bestemming wordt uitgewerkt binnen de krijtlijnen van het voormelde Masterplan "Recreatiegebied Sint-Pietersplas", waarvan de toewijzing verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

20. 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. Dienaangaande wordt verwezen naar de gebreken in de kelder.

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

21. VORDERING TOT VRIJWARING.

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

22. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

A) Stedenbouwkundige voorschriften - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

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

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

De notaris doet opmerken dat geen bouwwerk noch een vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op gezegd onbebouwd gedeelte van het voorbeschreven goed zolang de

bouwvergunning niet is verkregen. Hiertoe verwijst de notaris naar de bepalingen vervat in artikel 4.2.1 VCRO houdende de vergunningsplichtige handelingen en de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 VCRO houdende de meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

3. Het stedenbouwkundig uittreksel werd uitgereikt door de Stad Brugge op 7 mei 2024.

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

- dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd *behoudens* de stedenbouwkundige vergunning tot "bouwen van een melkveestal", afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge op 9 juni 1995 onder gemeentelijk dossiernummer B/1995/482;

Aangemerkt zijnde dat constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of constructies opgericht voor de definitieve vaststelling van het Gewestplan worden vermoed vergund te zijn;

- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (Besluit van de Vlaamse Regering de dato 4 februari 2011) gelegen is binnen de "*Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Brugge*";

- dat het onroerend goed volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Brugge – herneming" volgende bestemmingen heeft:

"Gebied voor dag- en verblijfsrecreatie;

Natuurverwevingsgebied;

Deelgebied 7 Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg";

De koper erkent door het uitbrengen van een bod op de hoogte te zijn van de gevolgen van zonevreedende constructies en, voorafgaandelijk dezer, de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 VCRO te hebben ontvangen.

- dat het onroerend goed volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen-Brugge-Oostende" (Ministerieel Besluit de dato 5 juni 2015) volgende bestemming heeft: "*Art. 1 Overdruk solitaire vakantiewoning*";

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

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

- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning noch een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, zoals bedoeld in artikel 5.6.8 VCRO.

4. Informatief en op basis van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel wordt door de verkoper medegedeeld dat het voorbeschreven goed:

- dat het onroerend goed volgens het zoneringsplan 018-1949 gelegen is in "individueel te optimaliseren buitengebied IBA gepland";

- onder de toepassing valt van het Natuurdecreet en deel uitmaakt van het VEN/IVON-gebied "*Natuurverweving grootstedelijk gebied Brugge*";

- dat het onroerend goed gelegens is langs volgende wegen:

"Weg klasse: aardeweg

Weg categorie: niet van toepassing

Straat naam: /

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling"

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Blankenbergse Dijk

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur"

5. De verkoper verklaart dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een planologische bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welke bestemmingswijziging is opgenomen in voormeld Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Brugge – herneming" (natraject); de verkoper verklaart dat er nog geen planbatenheffing werd geheven en hieromtrent ook nog geen bericht te hebben ontvangen van de bevoegde overheidsinstantie.

6. Naar aanleiding van de voorgenomen splitsing van het bestaande perceel 0544BP0000 (met een oppervlakte van vijfenzeventig are tweeëndertig centiare) in twee percelen (lot B1: bestaande hoeve met bijgebouwen; en lot B2: onverharde toegangsweg), heeft de ondergetekende notaris Filip Maertens - om te voldoen aan de voorschriften van artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opmetingsplan, opgesteld door de Heer Nico Decoster (BV Landmeetkantoor Decoster), te 8820 Torhout, Rijselstraat 124, op 30 maart 2023, ter inzage overgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge, het College in kennis gesteld van de aard van de voorgenomen transactie (opsplitsing in deel hoeve en deel toegangsweg) en van de bestemming van het verkochte perceel (behoud van de huidige bestemmingen).

Het Schepencollege heeft bij schrijven van 2 mei 2023 gericht tot het kantoor van ondergetekende notaris laten weten hetgeen volgt:

"Blankenbergse Dijk 155, 8000 Brugge

Splitsingsnotificatie (artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Geachte heer, mevrouw,

Op 14 april 2023 is uw vraag om informatie ingeschreven met betrekking tot volgende splitsingsnotificatie:

Kadastrale ligging: Afdeling BRUGGE 8 AFD/BRUGGE, sectie L, 0544 B

Ons advies luidt als volgt:

• Gunstig voor deze splitsingsvraag. Deze splitsing is weloverwogen genomen in functie van de realisatie van het toekomstig wandel- en fietspad."

De verkoper en de ondergetekende notaris verklaren dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

7. De verkoper verklaart verder met betrekking tot het voorbeschreven goed:

-geen kennis te hebben dat herstelmaatregelen werden opgelegd;

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

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

- geen weet te hebben van stedenbouwkundige misdrijven, er zelf geen te hebben uitgevoerd en voor alle door hem opgerichte constructies een vergunning te hebben bekomen en conform deze vergunning opgericht te hebben.

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

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

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

B) Decreet Onroerend Erfgoed (DOE).

1. De verkoper verklaart betreffende voormeld goed geen kennis te hebben van een waarschuwing of betekening in het kader van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en evenmin van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied, behoudens dat het voorbeschreven goed

opgenomen is in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als “*Hoeve bestaande uit losse bestanddelen*” (ID:27401 en 5825), hetgeen tevens blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel de dato 7 mei 2024.

Ingevolge de opname in voormelde inventaris is de koper ertoe gehouden de rechtsgevolgen na te leven zoals bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerend Erfgoeddecreet.

2. De verkoper verklaart dat voormeld goed verder niet is opgenomen in één der overige drie vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.1. van het Decreet Onroerend Erfgoed, te weten: 1) de landschapsatlas; 2) de inventaris archeologische zones; en 3) de inventaris landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat deze verklaring van de verkoper gestaafd wordt door de opzoeking de dato 7 mei 2024 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

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

C) Bosdecreet.

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

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

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

2. Er wordt aangemerkt dat de Stad Brugge in het inlichtingenformulier vastgoed informatie, afgeleverd op 7 mei 2024 heeft medegedeeld dat:

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

“Milieuvergunning

Beschrijving: melding van verandering van een veeteeltinrichting: verplaatsing van 23 melkkoeien naar een nieuwe stal en uitbreiden van de mestopslag (240m³)

Dossiernummer: 31005/1643/1/E/2

Referentienummer: /

Inrichtingsnummer: /

Risicoklasse: klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- status: Vergund

- datum: 16/09/1994

- vergunning verlenende instantie: College van Burgemeester en Schepenen

Einddatum: 01/09/2011

Vergunning procedure: Vlarem

Milieuvergunning

Beschrijving: een veeteeltinrichting – omvattende:

- 81 runderen en 10 paarden;

- opslag van 742m³ dierlijke mest;

- een bovengrondse gasoliehouder van 2.000 liter met 1 verdeelslang;

- een grondwaterwinning;

Dossiernummer: 31005/1643/3/E/1

Referentienummer: /

Inrichtingsnummer: /

Risicoklasse: klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- status: Vergund

- datum: 10/02/2014

- vergunning verlenende instantie: College van Burgemeester en Schepenen

Startdatum: 10/02/2014

Einddatum: 09/02/2016

Vergunning procedure: Vlarem

Milieuvergunning

Beschrijving: een veeteeltbedrijf met max. 19 grote zoogdieren, opslag van 220m³ dierlijke mest en een grondwaterwinning met 2 boorputten met een max debiet van 450m³/jaar

Dossiernummer: 31005/1643/3/E/2

Referentienummer: /

Inrichtingsnummer: /

Risicoklasse: klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- status: aktename

- datum: 18/01/2016

- vergunning verlenende instantie: College van Burgemeester en Schepenen

Startdatum: 18/01/2016

Vergunning procedure: Vlarem

Milieuvergunning

Beschrijving: Overname van een varkensfokkerij – uitbreiden omvattende:

- het lozen van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater;

- het houden van 73 runderen en 8 paarden;

- een bovengrondse mazouthouder van 2.000 liter;

- Mestopslag (260m³);

Dossiernummer: 31005/1643/1/E/1

Risicoklasse: klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- status: aktename

- datum: 08/10/1993

- vergunning verlenende instantie: College van Burgemeester en Schepenen

Startdatum: 08/10/1993

Vergunning procedure: Vlarem

Milieuvergunning

Beschrijving: een varkensfokkerij

Dossiernummer: 82/1962

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- status: Vergund

- datum: 13/11/1962

- vergunning verlenende instantie: College van Burgemeester en Schepenen

Startdatum: 13/11/1962

Einddatum: 13/11/1962

Vergunning procedure: Arab

Milieuvergunning

Beschrijving: het houden van 91 runderen en 100 leghennen en opslag van 220m³ dierlijke mest

Dossiernummer: 307/1990

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

- status: aktename

- datum: 20/12/1990

- vergunning verlenende instantie: College van Burgemeester en Schepenen

Startdatum: 20/12/1990

Einddatum: 01/09/2011

Vergunning procedure: Arab"

3. De verkoper verklaart dat de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM, op 31 oktober 2022, 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 risicogrand is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

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

4. De koper wordt erop gewezen dat bovenvermeld attest geen uitsluitel geeft of de grond al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging.

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

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

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

E) Postinterventiedossier.

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

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

De verkoper heeft op deze vraag ontkennend geantwoord.

F) Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er in het voorbeschreven goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

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

G) Algemeen reglement op de elektrische installaties.

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Gelet op de huidige integraal te renoveren toestand van het pand verklaart de verkoper dat de elektrische installaties volledig dienen te worden gerenoveerd en aldus geen controleonderzoek werd uitgevoerd.

De koper zal de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moeten brengen. De koper zal de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik kunnen nemen na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

H) Energieprestatiecertificaat – renovatieplicht.

1) Overeenkomstig artikel 9.2.3. van het Energiebesluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt met betrekking tot het voorbeschreven goed, voorwerp van huidige akte, door Dany Denduyver, energiedeskundige, gedateerd op 27 maart 2020, met vermelding van de unieke code 20200327-0002263206-RES-1, met energiescore 1322 kWh/m² en energielabel F.

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

2) Ondergetekende notaris informeert partijen dat vanaf 1 januari 2023 een renovatieplicht geldt bij overdracht in volle eigendom, opstal of erfpacht van een residentiële gebouw met een EPC-label E of F, waarbij binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte de woning of het appartement grondig energetisch gerenoveerd moet worden tot minimum EPC-label

D of beter. Binnen deze termijn dient er een EPC-keuring uitgevoerd te worden die aangeeft dat het goed alsdan minstens het EPC-label D behaald heeft. Ondergetekende notaris wijst partijen op de gevolgen van het niet tijdig behalen van dit label, waarbij er een administratieve geldboete opgelegd kan worden van vijfhonderd euro (€ 500,00) tot tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00). Er wordt dan een nieuwe termijn opgelegd waarbinnen het label moet behaald worden. Voor verdere informatie verwijst ondergetekende notaris de partijen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

I) Asbest-inventaris.

De toewijzing verklaart door het uitbrengen van zijn bod op de hoogte te zijn van het feit dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001, uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

De verkoper verklaart geen zekerheid te geven dat het eigendom asbest vrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het eigendom mogelijk asbesthoudende materialen bevinden.

Het asbest-attest werd afgeleverd door John Van Houcke (ABESCO), op 21 mei 2023, met certificaatnummer 20230521-000161.000.

De eindconclusie volgens de wetgeving: ***“niet-asbestveilig”***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 asbestmaterialen:

- 2 asbestmaterialen dringend verwijderen.

- 3 asbestmaterialen verwijderen.

- 2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen”

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

De toewijzing verklaart genoegen te nemen met voormelde verklaring en het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft en de verkoper terzake te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

J) Ondergrondse leidingen (KLIM).

Uit opzoeking op www.klim-cicc.be op 7 mei 2024 blijkt dat het goed gelegen is in de directe nabijheid van aardgasleidingen, beheerd door "FLUXYS BELGIUM".

Bij schrijven van zelfde datum heeft "FLUXYS BELGIUM NV", voornoemd, laten weten hetgeen volgt:

“Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Dirk Van De Riet, tel. 02/282.73.27.

Met vriendelijke groeten,

Fluxys Belgium NV

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

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

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

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- deels gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering ("overstroombaar door hevige neerslag" en "overstroombaar uit waterlopen");
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport de dato 2 mei 2024 volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel): D

G score (overstromingskans voor het gebouw): D

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

L) Wonen in eigen Streek.

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

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

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

Vlaamse Gewest;

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

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

Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.

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

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

23. HYPOTHECAIRE TOESTAND – PANDWET.

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

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het voorbeschreven goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van de verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het voorbeschreven goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

24. 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.

25. 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 voorzover deze werden ingekohierd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

26. ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT.

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.

Toepassingsgebied.

Artikel 1.

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

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

Toetreding.

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

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

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

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

Biedsystemen.

Artikel 10.

Algemeen.

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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem 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 automatisch biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de 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 nieuwe plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod.

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

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

Het sluiten van de biedingen.

Artikel 13.

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

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

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing.

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

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum VIJFDUIZEND EURO**

(€ 5.000,00) betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie.

Artikel 15.

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

voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Partijen worden gewezen op het feit dat de bewoordingen van de bijzondere verkoopsvoorwaarden afwijken van dit artikel. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene voorwaarden en de bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden. In deze verkoop is geen instelpremie van toepassing.

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

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling.

Artikel 17.

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

Uitdrijving.

Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom,

interessen, 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.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid.

Artikel 23.

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

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

Prijs.

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest).

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven

honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven

drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten 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.

Partijen worden gewezen op het feit dat de bewoordingen van de bijzondere verkoopsvoorwaarden afwijken van artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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

In deze verkoop is geen instelpremie van toepassing.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties.

Artikel 28.

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

Nieuwe verkoop – Hervereiling 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber.

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten

en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing.

Artikel 30.

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

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

C. DE DEFINITIES.

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

niet hoger kan zijn dan het plafond dat de 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. AANVULLENDE VERKLARING INZAKE DE ERFDIENSTBAARHEDEN (hoger beschreven onder de "Bijzondere verkoopsvoorwaarden")

De verkoper verklaart dat bij akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Maertens, op 4 september 2023, de verkoopsvoorwaarden voorafgaandelijk de online verkoop op biddit.be van hoger beschreven onroerend goed gelegen te Brugge, Blankenbergse Dijk 155, werden opgesteld, zoals deze werden goedgekeurd in zitting van de Gemeenteraad van de Stad Brugge op 26 juni 2023.

Bij schrijven de dato 12 september 2023 heeft de raadsman van de eigenaar van de aanpalende percelen, bekend ten kadaster onder Brugge, 8ste afdeling, sectie L, nummers 0332AP0000, 0339P0000 en 0340P0000, een opmerking geformuleerd

aangaande de verklaring door de verkoper hierboven (*onder de Bijzondere Verkoopsvoorwaarden – 19. Erfdienstbaarheden – a) bestaande erfdienstbaarheden*) opgenomen in de door de gemeenteraad van de Stad Brugge goedgekeurde verkoopsvoorwaarden.

Door de raadsman van de aanpalende percelen 0332AP0000, 0339P0000 en 0340P0000, werd bij voormeld schrijven de verklaring van de verkoper dat “het deel waarop deze erfdienstbaarheid rust geen deel uitmaakt van het te veilen goed” betwist.

Teneinde de potentiële kopers voldoende te informeren en zich te gedragen als een redelijk en voorzichtig persoon heeft de verkoper na dit schrijven de dato 12 september 2023 de ondergetekende notaris Filip Maertens verzocht van de verkoopverrichtingen tijdelijk op te schorten en heeft zij op datum van 28 december 2023 gerepliceerd op voormeld schrijven, en heeft zij nogmaals bevestigd dat deze erfdienstbaarheid van overgang, naar haar mening, geen betrekking heeft op het te veilen goed “Blankenbergse Dijk”, en de aanpalende eigenaar aldus hieromtrent over noch titel noch enig recht beschikt.

Dit heeft tot op heden geen gevolg gekend, waardoor de verkoper ervan uitgaat dat de aanpaler berust.

Aansluitend heeft de verkoper de ondergetekende notaris Filip Maertens verzocht van zijn werkzaamheden van de online verkoop via Biddit verder te zetten, en werden heden de verkoopsvoorwaarden opnieuw verleden (zoals deze reeds werden goedgekeurd in zitting van de Gemeenteraad van de Stad Brugge op 26 juni 2023), met actualisering van de administratieve bepalingen en opname van deze bijkomende verklaring inzake de door de aanpalende eigenaar opgeworpen discussie omtrent een erfdienstbaarheid van overgang.

Aan de potentiële kopers wordt de mogelijkheid geboden om rechtstreeks van de verkoper een integrale kopij te ontvangen van voormeld schrijven de dato 12 september 2023 en de daarop gevoerde repliek van 28 december 2023, de akte-aankoop door een aanpalende eigenaar verleden voor notaris Bernard WaÛters, te Brugge (Assebroek), op 20 oktober 2017, en de akte-aankoop door een aanpalende eigenaar verleden voor notaris François Blontrock, te Brugge, op 20 oktober 2017.

Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er in elk geval voldoende over te zijn geïnformeerd, treedt hij in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, zonder enig mogelijk verhaal jegens de verkoper en de instrumenterende notaris. Aldus zal de koper zijn eigen zaak maken van mogelijke verdere discussies met de aanpalende eigenaar.

E. IDENTITEIT – BURGERSTAND – BEKWAAMHEID.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem

werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

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

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

- en voor de rechtspersonen: op zicht van officiële stukken dat de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer; van de partijen overeenkomen met de vermeldingen ervan in onderhavige akte.

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

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart de verkoper dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

F. RECHT OP GESCHRIFTEN.

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

G. SLOTBEPALINGEN.

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

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

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

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

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

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen.

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

WAARVAN PROCES VERBAAL

Verleden in het Stadhuis te Brugge, op datum als ten hoofde
vermeld.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de
comparanten met Mij Notaris ondertekend.