

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op vier mei.

Ga ik, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, minuuthouder, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bidit.be van de hierna beschreven onroerende goederen:

OP VERZOEK VAN:

(...)

Hierna genoemd "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. de volmacht(en);
- E. de slotbepalingen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

De besloten vennootschap "TAKT Notarissen", met zetel te 8620 Nieuwpoort, Elisalaan 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Veurne, onder ondernemingsnummer 0810.764.206, met BTW-nummer BE0810.764.206.

telefoonnummer: 058 23 31 19

e-mail adres: info@takt.be

dossierbeheerder: Thomas Raes

e-mail adres: thomas@takt.be

Artikel 1: Beschrijving van de goederen - oorsprong van eigendom **GEMEENTE MIDDELKERKE - eerste afdeling - 35011**

In een appartementsgebouw genaamd "**RESIDENTIE OMNIA**", gelegen aan de Leopoldlaan 41-43, opgericht op een perceel grond ten kadaster gekend volgens titel onder sectie B, nummer 180V89 P0000, en volgens huidig kadaster onder sectie B, nummer 180Y95 P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van elf are vijfenvijftig centiare (11a55ca):

1) De **handelszaak Leopoldlaan 41 B en 41 bis (lot B)**, gelegen op het gelijkvloers, kadastraal gekend als zelfstandige entiteit onder "Handelszaak 41B" met partitienummer P0034, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de handelszaak zelf met etalage alsook op de eerste verdieping de handelszaak met trap;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierhonderd zevenenvijftig/tienduizendsten (1.457/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2) De **handelszaak B, Leopoldlaan 41 A (lot 2)**, gelegen op het gelijkvloers, kadastraal gekend als zelfstandige entiteit onder "Handelszaak 41A" met partitienummer P0033, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de handelszaak zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend negenentachtig/tienduizendsten (1.089/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Samen hierna ook genoemd "het goed".

STATUTEN

Zoals voormeld onroerend goed uitvoerig beschreven staat in de basisakte met reglement van mede-eigendom van de Residentie Omnia, verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 januari 2022, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Oostende op 28 januari 2022, onder formaliteitsnummer 61-T-28/01/2022-01956, gewijzigd ingevolge wijzigende basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 juni 2024, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Oostende op 14 augustus 2024, onder formaliteitsnummer 62-T-14/08/2024-14173.

K.B.O.

De vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Omnia is ingeschreven in de kruispuntbank voor ondernemingen onder nummer 0782.936.092.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Algemene bepalingen

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

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

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

Artikel 2: Instelprijs

De instelprijs voor de hiervoor beschreven onroerende goederen bedraagt een miljoen driehonderdduizend euro (€ 1.300.000,00).

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de in onderhavige verkoopsvoorwaarden omschreven onroerende goederen in het kader van deze online verkoop één geheel vormen. Beide onroerende goederen worden uitsluitend gezamenlijk te koop gesteld en verkocht aan éénzelfde koper, tegen één globale prijs.

Het uitbrengen van een bod heeft noodzakelijk betrekking op beide hiervoor beschreven onroerende goederen samen. Het is niet mogelijk een bod uit te brengen op slechts één van de goederen afzonderlijk.

De toewijzing zal slechts geschieden voor het geheel.

Artikel 3: Minimumbod

Het minimumbod voor de hiervoor beschreven onroerende goederen bedraagt vijfduizend euro (€ 5.000,00). Dit betekent dat er met minstens vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Artikel 4: uitsluiting van de premie

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eersteieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Artikel 5: Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 22 juni 2026 om dertien (13) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 30 juni 2026 om dertien (13) 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.

Artikel 6: Publiciteit

De biedingsronde zal worden aangekondigd overeenkomstig het door Mediahuis voorgestelde communicatiepakket, zijnde het volledige digitaal pakket met een printpublicatie in het Notarisblad voor West-Vlaanderen notaris.be (elke vrijdag in Nieuwsblad/De Standaard van West-Vlaanderen) en een nationale verschijning in Nieuwsblad en De Standaard op zaterdag en dit gedurende 3 weken.

Artikel 7: Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van de minuuthoudende notaris, ondertekend worden op het kantoor Takt Notarissen te Nieuwpoort op vrijdag 3 juli 2026 om elf uur.

Artikel 8: Bezoeken

Het goed zal op afspraak door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden. De kandidaat-kopers die het goed wensen te bezoeken dienen daartoe voorafgaandelijk contact op te nemen door te mailen naar stijn.louage@middelkerke.be.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor de bezoekenregeling te wijzigen in het belang van de verkoop.

Artikel 9: Eigendomsoverdracht

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

Artikel 10: Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende kosten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk 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 interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding 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 heeft verklaard dat het goed niet verhuurd is en aldus vrij is van gebruik.

Artikel 11: Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Vlaamse decretale voorkooprechten - Conventionele voorkooprechten - Recht van wederinkoop - Wooncode - aanbidding recht van voorkoop

Raadpleging e-voorkooploket – Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten (B.S. 24 juli 2007 – inwerkingtreding 1 oktober 2012).

Op datum van 14 november 2025 heb ik, ondergetekende notaris, een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse Voorkeurrechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat op datum van 14 november 2025 geen voorkeurrechten van toepassing zijn voor het hierbij te verkopen onroerend goed.

De ondergetekende notaris verklaart verder dat naar zijn weten het goed met geen enkel conventioneel of ander wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod tot vervreemden. Er blijkt uit de voorliggende informatie eveneens dat de verkoper zelf geen voorkeurrecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bij overeenkomst heeft toegekend.

Artikel 12: Staat van het goed – Gebreken

De verkoper verklaart dat het goed in casco-toestand wordt verkocht.

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

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

Artikel 13: 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.

Artikel 14: Gemeenheden

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

Artikel 15: Erfdiensbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden 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 heeft verklaard zelf geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan betreffende het verkochte goed en verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden betreffende het verkochte goed, ook niet van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan door anderen, behoudens deze beschreven in i) de hiervoor vermelde basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 januari 2022, en ii) de hiervoor vermelde wijzigende basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 juni 2024.

De koper zal in de plaats gesteld zijn van de verkoper aangaande alle erfdienstbaarheden die het hiervoor beschreven goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel ervan werden bedongen in vroegere eigendomstitels of door verjaring verworven.

Artikel 16: Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Artikel 17: Vorderingen 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.

Artikel 18: Mede-eigendom

A.1. De basisakte met het reglement van mede-eigendom waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 januari 2022, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Oostende op 28 januari 2022, onder formaliteitsnummer 61-T-28/01/2022-01956, gewijzigd ingevolge wijzigende basisakte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 25 juni 2024, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

te Oostende op 14 augustus 2024, onder formaliteitsnummer 62-T-14/08/2024-14173.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, de wijzigende basisakte en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

Deze verkoop en koop is gedaan en aanvaard onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in vermelde basisakte met reglement van mede-eigendom en de bijlagen bij deze basisakte, onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in de eventuele wijzigende akten en de bijlagen daarvan, evenals onder de bedingen, voorschriften, lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het hiervoor beschreven goed.

De koper verklaart volledige kennis te hebben van deze statuten, inhoudende de basisakte(n) en het reglement van mede-eigendom, en erkent een kopie van de basisakte(n) met reglement van mede-eigendom te hebben gekregen. De koper verklaart tevens volledige kennis te hebben van de wijzigende basisakte, en erkent een kopie van de wijzigende basisakte te hebben gekregen.

De koper is gehouden tot en wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, die voortvloeien uit de basisakte met haar bijlagen en de wijzigende basisakte.

De koper zal de eerbiediging en naleving daarvan moeten opleggen aan zijn erfgenamen, rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, in het bijzonder ook aan hun huurders.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van de Organieke Wet op het Notariaat verklaren de verschijners dat deze akte samen met de voormelde basisakte en wijzigende basisakte, één geheel vormt als authentieke akte.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, die betrekking hebben op het hoger beschreven verkochte goed, zullen uitdrukkelijk melding moeten maken van het feit dat de nieuwe belanghebbende verklaart kennis te hebben van de basisakte en wijzigende basisakte en van hun bijlagen en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien, alsmede uit deze die voortvloeien uit de beslissingen genomen of te nemen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de voornoemde residentie.

Door het enkele feit eigenaar te worden van het hiervoor beschreven goed, zal de koper van rechtswege deel uitmaken van de "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Omnia, Middelkerke, Leopoldlaan 41A-41/B-43 en Denis Verhaeghe-Baelsstraat 7-9", met zetel te 8430 Middelkerke, Leopoldlaan 41A-41B-43, en met ondernemingsnummer 0782.936.092.

2. De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, tot syndicus werd aangesteld: de naamloze

vennootschap Caenen Vastgoed, met zetel te 8430 Middelkerke, Leopoldlaan 150, ondernemingsnummer 0459.345.775.

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 14 november 2025 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

Overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de syndicus de gevraagde inlichtingen en documenten bezorgd bij elektronisch schrijven van 18 november 2025.

De partijen erkennen voorafgaandelijk aan deze akte een kopie van het hiervoor vermeld schrijven van de syndicus te hebben ontvangen.

B. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94, §2 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten:

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

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De ondergetekende notaris wijst de partijen er op dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

De verkoper verklaart dat er geen algemene vergadering gepland staat tussen het verlijden van onderhavige akte en de toewijzing. De laatste algemene vergadering vond plaats op 15 november 2025.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94, §2, lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop zij effectief gebruik hebben gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94, §5, 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-

eigenaars, het recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen.

D. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

E. Voor wat het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing betreft waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

Voor wat de staat van de oproepen tot kapitaalinbreng betreft die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook voor wat de kostprijs van de dringende werkzaamheden betreft, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt eveneens verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

F. De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

De syndicus heeft in de hoger vermelde brief van 18 november 2025 meegedeeld dat de verkoper aan de vereniging van mede-eigenaars geen achterstallen verschuldigd is.

G. De kosten gepaard gaande met de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek te verstrekken informatie, zijn overeenkomstig artikel 3.94, §4 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de verkoper. De voormelde brief van de syndicus de dato 18 november 2025 vermeldt in dit verband:

"Kost inlichtingen krachtens §1 : € 150,00

Kost inlichtingen krachtens §2 : € 150,00"

De verkoper verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk toestemming te geven aan de minuuthoudende notaris om dit bedrag af te houden van de verkoopprijs en te betalen aan de syndicus.

Artikel 19: Administratieve bepalingen

A. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° Stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

dat voor de hiervoor beschreven onroerende goederen de volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 6 oktober 2010 voor het maken tijdelijke opening in beschermde gevel (met dossiernummer gemeente 35011/17078/B/2008/173);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15 november 2016 voor het wijzigen bestemming naar kansspelinrichtingen en horeca (met dossiernummer gemeente 35011/17078/B/2016/233);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 13 mei 2013 voor het inrichten van tijdelijke parkeerplaatsen (met dossiernummer gemeente 35011/17078/B/2013/15);

- een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 12 juli 2016 voor het renoveren van een geklasseerd pand, wijzigen bestemming naar horeca met evenementenhal (casino) en nieuwbouw parkeerkelder (met dossiernummer gemeente 35011/17078/B/2016/116);

- een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd op 18 mei 2021 voor het bouwen van een meergezinswoning en restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia (OMV_2021006873);

- een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd op 3 januari 2024 voor het bouwen van een meergezinswoning en restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia - gewijzigde plannen (OMV_2023135043).

2° Inlichtingen van de gemeente Middelkerke

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Middelkerke op 14 november 2025:

- het hiervoor beschreven goed volgens het gewestplan GWP_02000_222_00002_00001 "Oostende-Middenkust", goedgekeurd op 26 januari 1977, gelegen is in een woongebied;

- het hiervoor beschreven goed volgens het bijzonder plan van aanleg BPA_35011_224_00002_00005 "Zeedijk", goedgekeurd op 23 november 2005, gelegen is in zone 4: meergezins-bouwzone van 3 of 7 bouwlagen met hellende dakvorm, zone 1-4: deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones en zone 6: monumenten-zone;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen de omschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan RUP_30000_213_00132_00001 "Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust", goedgekeurd op 5 juni 2015;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP_35011_214_00035_00001 "Horeca", goedgekeurd op 26 september 2013, met als bestemming: overdruk horeca in de badplaatsen;

- het luik milieuvergunningen vermeldt letterlijk het volgende:

"Milieuvergunning

Beschrijving: GARAGE EN AUTOHERSTELLINGSWERKPLAATS MET COMPRESSOR/OLIEDEPO

Dossiernummer: 35011/721/1/A/1

Referentienummer: 35011_AR_1237

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 1

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 26/09/1991

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Startdatum: 26/09/1991

Einddatum: 26/09/2011

Vergunning procedure: ARAB

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/11/2025)

Milieuvergunning

Beschrijving: garage met benzine en stookoliedepot

Dossiernummer: 35011/721/1/E/1

Referentienummer: 35011_1966_11

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 1

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 26/05/1966

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Startdatum: 26/05/1966

Einddatum: 29/06/1991

Vergunning procedure: VLAREM

Milieuvergunning

Beschrijving: garageherstellingsplaats en benzineopslag van 17600 l

Dossiernummer: 35011/721/1/E/2

Referentienummer: 35011_1960_1

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 1

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 29/06/1961

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Startdatum: 29/06/1961

Einddatum: 29/06/1991

Vergunning procedure: VLAREM

Milieuvergunning

Beschrijving: garagewerkplaats en benzinedepot 9000 l

Dossiernummer: 35011/721/2/A/1

Referentienummer: 35011_1956_1

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 03/05/1957

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 03/05/1957

Einddatum: 02/05/1987

Vergunning procedure: ARAB"

- het luik risicogronde vermeldt letterlijk het volgende:

"Risicogronde

Rubrieken:

Rubrieknummer: 17.3.4.2°a)2)

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 01/01/1960

Einddatum: 01/01/1986

Omschrijving: meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4801>

Rubrieknummer: 15.2.

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 01/01/1924

Einddatum: 01/01/1986

Omschrijving: Werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden), andere dan deze bedoeld in rubriek 15.3 en 15.5

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3208>

Rubrieknummer: 15.2.

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 24/05/1925

andere werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) dan de werkplaatsen, vermeld in rubriek 15.3 en 15.5

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3208>

Rubrieknummer: 15.5.

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 22/02/1928

Omschrijving: *STANDAARDGARAGES EN -CARROSSERIEBEDRIJVEN*

Voor de toepassing van deze rubriek worden als ;gevaarlijke producten ; beschouwd de stoffen en de mengsels, vermeld in de CLP-verordening.

Onder de toepassing van onderdeel i, j, k, m, n, p en v, van rubriek 15.5, 2;; vallen de gevaarlijke producten die gekenmerkt worden door minstens é;é;n gevarenpictogram als etiketteringselement volgens de CLP-verordening. Onder ;gekenmerkt zijn als een gevaarlijk product door minstens é;é;n gevarenpictogram ; wordt verstaan:

;

a) het voorkomen van een of meer van de gevarenpictogrammen GHS01 tot en met GHS09, als etiketteringselement op het etiket b) het voorkomen van een of meer van de gevarenpictogrammen GHS01 tot en met GHS09, als etiketteringselement in hoofdstuk 2 van het veiligheidsinformatieblad.

;

Voor een gevaarlijke vloeistof of vaste stof die op basis van etikettering gekenmerkt wordt door verschillende gevarenpictogrammen, moet met ieder gevarenpictogram rekening gehouden worden. Voor vloeibare brandstoffen moet evenwel uitsluitend met het gevarenpictogram GHS02 rekening gehouden worden, bijvoorbeeld voor gasolie, diesel en lichte stookolie is uitsluitend onderdeel k), 1), van rubriek 15.5, 2;;, van toepassing.

;

Binnen het onderdeel j van rubriek 15.5, 2;;, wordt de opslagcapaciteit vo

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3217>

Rubrieknummer: 17.3.5.2°a)

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 19/06/1929

Omschrijving: meer dan 2 ton tot en met 5 ton, als de inrichting volledig is gelegen in industriegebied ;

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4806>

Rubrieknummer: 29.5.2.1°b)

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 24/05/1925

Omschrijving: 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied

VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3643>"

- het luik stedenbouwkundige overtreding vermeldt letterlijk het volgende:

"Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 35011_2016_168

Gemeentelijk dossiernummer: 35011/17078/M/2016/3

Omschrijving: uitvoeren van stabiliteitswerken zonder vergunning

Overtreding:

Status: Geregulariseerd

Datum: 12/07/2016

Toelichting: afgifte regularisatievergunning 12/07/2016

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:

Datum: 24/06/2016

Nummer: BG.66.L8.002610/2016

Inhoud:

Stakingsbevel:

Omschrijving: staking werken

Datum bevel: 24/06/2016

Datum bekrachtiging: 30/06/2016"

- het hiervoor beschreven goed gelegen is langs een openbare weg bestaande uit een rijbaan – Leopoldlaan - beherende instantie: lokaal bestuur;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is langs een wandel of fietsweg niet toegankelijk voor andere voertuigen - Leopoldlaan - beherende instantie: lokaal bestuur;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is langs een openbare weg bestaande uit een rijbaan – Denis Verhaeghe-Baelestraat - beherende instantie: lokaal bestuur;

- het hiervoor beschreven goed gelegen is binnen een centraal gebied qua zuiveringszone;

- het luik onroerend erfgoed vermeldt letterlijk het volgende:

"Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Beschermd monument

Beschrijving: Garage Omnia Automobile en woongelegenheid

VIP-00658296 Pagina 23 van 24 35011B0180/00Y095

Referentie: 13815

Geldigheid startdatum: 10/10/2002

Externe documentatie: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/13815>

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beschrijving: Garage Omnia Automobile en woongelegenheid

Referentie: 154772

Geldigheid startdatum: 14/05/2024

Externe documentatie: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/154772>".

3° Geen rechterlijke of bestuurlijke maatregel

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Voorkooprecht

dat op het hiervoor beschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Verkaveling

dat voor het hiervoor beschreven goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Voorkeursbesluit of projectbesluit

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Watergevoelig openruimtegebied

dat het hiervoor beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

3. De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De kandidaat-koper wordt geacht voorafgaandelijk aan de biedingsdagen voor openbare verkoop, alle nuttige of nodige bijkomende informatie ingewonnen te zullen hebben ten aanzien van alle punten uit deze informatie en andere mij, notaris, niet bekende elementen, bij de gemeente Middelkerke. Hij treedt dan ook van rechtswege en zonder enige beperking ter zake in de rechten en plichten van de verkoper, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal jegens en met nadrukkelijk ontslag van iedere verantwoordelijkheid ter zake.

B. Bodemdecreet

1. De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat deze overeenkomst moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten, geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet, behoudens hetgeen hiervoor beschreven onder "A. Ruimtelijke ordening en stedenbouw".

3. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, heeft de ondergetekende notaris aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op 19 november 2025, luidt letterlijk als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 35011 MIDDELKERKE 1 AFD

sectie : B

nummer : 0180/00Y095

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.10.2006, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 18.10.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Garage Omnia BVBA, Leopoldlaan 41, 8430 Middelkerke

AUTEUR: Becewa NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

- 1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.*
- 2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.*
- 3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*
- 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

4. Uit dit bodemattest blijkt dat voormeld perceel in het verleden reeds het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, waarbij de OVAM zich heeft gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek van 18 oktober 2006 om te bepalen dat er geen verdere maatregelen moeten worden uitgevoerd. De verkoper verklaart dat het oriënterend bodemonderzoek van 18 oktober 2006 nog steeds geldig is en niet dient te worden hernieuwd of aangevuld aangezien sinds dit bodemonderzoek:

- de bestemming niet werd gewijzigd naar een bestemmingstype waarvoor strengere normen van toepassing zijn;
- de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond geen wijziging heeft ondergaan die de uitvoering van een nieuw oriënterend bodemonderzoek vereist zoals bepaald in artikel 64 § 2, 1e lid, 1° Vlarebo, conform de praktijk van OVAM, die is vastgelegd in de Standaardprocedure Oriënterend Bodemonderzoek (OVAM, versie juni 2018, '4.3.4 Strategie 5 A: Ruimtelijke omschrijving');
- geen schadegeval heeft plaatsgevonden; en
- geen risico-activiteiten meer werden uitgevoerd op de onderzochte grond.

5. Het bodemattest is raadpleegbaar op biddit.be waardoor de koper geacht wordt op de hoogte te zijn van de inhoud van het vermelde bodemattest.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed, behoudens hetgeen hierboven is bepaald, voor het overige 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 de voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien (met inbegrip van kosten ten gevolge van de zogenaamde regeling grondverzet) op zich, en verklaart hij de verkoper hiervoor niet in vrijwaring aan te spreken.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen opgenomen in het bodemdecreet werden toegepast.

C. Asbestinventaris

De partijen verklaren door de ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de inhoud, het toepassingsgebied en de doelstelling van het decreet van 20 mei 2022 tot wijziging van diverse bepalingen in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart dat zich op het hiervoor beschreven onroerend goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden. De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is dan ook niet vereist.

D. Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het hiervoor beschreven goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

E. Tijdelijke en mobiele werkplaatsen

De partijen verklaren dat zij door de instrumenterende notaris werden 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. Zij verklaren er op te zijn gewezen dat vanaf 1 mei 2001 zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken hebben uitgevoerd, 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 werden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt, in welk dossier alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen moeten worden opgenomen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden. In voorkomend geval dient dit dossier uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte tot overdracht van het hiervoor beschreven goed aan de koper overhandigd te worden.

Het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen werd overhandigd aan de syndicus van het gebouw.

De uiteindelijke koper van het hiervoor beschreven onroerend goed zal van de verkoper het postinterventiedossier ontvangen (voor de uitgevoerde werken tot aan de casco-toestand van het hiervoor beschreven onroerend goed) samen met een afschrift van de verkoopsvoorwaarden en het proces-verbaal van toewijzing. De uiteindelijke koper zal dit exemplaar ter beschikking houden van elke persoon, die als opdrachtgever van latere werken aan het bouwwerk mag optreden.

F. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (thans afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

G. Energieprestatiecertificaat

De ondergetekende notaris wijst op de verplichtingen die voortvloeien uit het Energiedecreet van 8 mei 2009, uitgevoerd in het Energiebesluit van 19 november 2010, dat de coördinatie is van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet en meer in het bijzonder de bepalingen van artikel 20, en zoals uitgevoerd door de twee uitvoeringsbesluiten respectievelijk van 11 januari 2008 en van 5 december 2008.

Vermits het goed door de verkoper verkocht wordt in casco-toestand, zal de koper zelf instaan voor de indiening van de EPB-aangifte binnen de

wettelijke termijnen en verklaart hij de verkoper te ontslaan van de EPB-aangifteplicht.

De verkoper verklaart dat de EPB-startverklaring nog moet worden ingediend, waarbij een verslaggever moet worden aangesteld die, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, zal instaan voor de tijdige indiening van de EPB-startverklaring.

Overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de eigendomstitel van de verkoper, heeft de promotor zich ertoe verplicht uiterlijk één (1) jaar na de ingebruikname van het gebouw een volledige EPB-aangifte in te dienen bij het Vlaams Energie- en agentschap (VEKA), waaruit moet blijken dat de EPB-eisen daadwerkelijk werden behaald.

De verkoper zal, na ontvangst van deze stukken vanwege de promotor, aan de koper alle noodzakelijke gegevens en documenten bezorgen (waaronder lastenboek, facturen, technische fiches en andere relevante stukken), zodat de EPB-aangifte kan worden opgesteld en ingediend. De EPB-aangifte wordt opgemaakt en ingediend op verzoek en op kosten van de koper, onverminderd de hiervoor vermelde verplichting van de oorspronkelijke promotor.

De ondergetekende notaris wijst op de sancties die kunnen worden opgelegd bij miskennen van de verplichtingen voortvloeiend uit het Energieprestatiedecreet.

De koper zal de huidige regelgeving hieromtrent naleven.

H. Renovatieverplichting

Niet van toepassing.

I. Onroerend erfgoeddecreet – Onroerend erfgoedbesluit

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed als “Garage Omnia Automobile en woongelegenheid” (ID: 13815) beschermd is als monument, van 10 oktober 2002 tot heden en dit ingevolge Ministerieel Besluit houdende bescherming als monument, Stads-of dorpsgezicht de dato 10 oktober 2002. Het hiervoor beschreven goed is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het beschermingsbesluit van 10 oktober 2002 luidt letterlijk als volgt:

“Artikel 1. *Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreten van 22 februari 1995 en 8 december 1998;*

Wegens zijn industrieel-archeologische waarde:

- als monument:

De voormalige Garage Omnia Automobile (Georges Opstaele), gelegen te Middelkerke (Middelkerke), Leopoldlaan 41;

Bekend ten kadaster:

Middelkerke, 1^e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 180V89.

Art. 2. *Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het uitzonderlijke karakter van volgende intrinsieke waarde gemotiveerd: De industrieel-archeologische waarde van het monument wordt als volgt omschreven: als goed en zeldzaam vroeg voorbeeld van een garagegebouw van*

1924 dat als dusdanig volgens de toen gangbare opvattingen inzake architectuur en werkplaatsinrichting (o.a. met elektrische drijfkracht) n.o.v. de plaatselijk actieve architect Eugène Deleze, op een strategische plaats, nl. de toenmalig voornaamste verkeersader, werd geconcipieerd en gebouwd. Bepalend is hier tevens de inrichting van een bovengelegen appartement ten behoeve van de uitbater, wat de nauwe relatie tussen wonen en werken (bediening van een pompstation) illustreert. De uitbreiding uit 1928 en archivalische gegevens uit 1928, 1929, 1936 en 1940 betreffende het plaatsen van steeds meer benzinepompen en ondergrondse brandstoftanken illustreren de snelle evolutie van het autogebruik en dit zeker aan de kust met zijn groeiende toeristenbevolking – te Middelkerke betref het een andere vrij begoede toeristen- en steeds betere verbindingswegen met het hinterland en andere belangrijke kustgemeenten zoals Oostende. Het betreft hier daarenboven een vroeg voorbeeld van een parkeergarage: de uitbreiding uit 1928 gebeurde o.a. met het oog op het verhuren van afzonderlijke parkeerboxen aan autoeigenaren die niet over een privé-garage beschikten.

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994).

Brussel, 10-10-2002"

De verkoper verklaart dat het gebouw de voorbije jaren aan de buitenzijde werd gerestaureerd. Evenwel dient de volledige binnenzijde gerestaureerd te worden. Zo wordt door het Agentschap Onroerend Erfgoed opgelegd dat bepaalde elementen met erfgoedwaarde na de renovatie van het handelspand opnieuw moeten worden geplaatst of gerestaureerd. Deze verplichtingen zijn opgenomen in het dossier raadpleegbaar op bidit.be onder de titel "Belangrijke documenten van het goed", met name in het document "Restauratieve werken voor de verbouwing en herbestemming van Garage Omnia Automobile". De gedetailleerde toelichting bevindt zich vanaf hoofdstuk 5 "Binnenafwerking", hoofdstuk 6 "Schilderwerken" en hoofdstuk 7 "Industriële interieurelementen", meer bepaald van pagina 114 tot en met 209.

Voor beide handelspanden geldt in de eerste plaats dat zoveel mogelijk originele elementen behouden en gerestaureerd moeten worden. Dit betreft onder meer het houtschrijnwerk, de metalen constructies en het hang- en sluitwerk van het binnenschrijnwerk. Indien glaswerk gebroken is, dient de aannemer verschillende stalen ter goedkeuring voor te leggen.

Na het aanbrengen van nieuw pleisterwerk moet bovendien een wachtperiode van minstens drie maanden worden gerespecteerd. Pas nadien mag er worden geschilderd, en enkel nadat is vastgesteld dat de vochtigheidsgraad maximaal 12% bedraagt.

De bestaande binnenmuren moeten worden gereconstrueerd en geschilderd met een spanningsvrije, zeer matte verf in een monochroom wit-beige tint, gecombineerd met een zwarte plint van 43 cm hoog. Ook alle

plafonds dienen afgewerkt te worden met een spanningsvrije, zeer matte, monochrome verf.

Specifiek voor handelspand A wordt bepaald dat in het vestiairegedeelte de scheidingsmuur met lokaal 00.03 moet worden bekleed met een voorzetwand. Daarnaast moet de vloer van het vestiairegedeelte worden aangelegd volgens het oorspronkelijke patroon, met gebruik van de originele betontegels. Indien er onvoldoende originele tegels beschikbaar zijn, mag dit worden aangevuld met nieuwe betontegels.

Ten slotte worden ook verschillende industriële interieurelementen in handelspand A expliciet geïdentificeerd voor restauratie. Het betreft onder meer de werkput achteraan het handelspand (zoals beschreven op pagina 183 tot en met 185 van het dossier), de putdeksels, de deksels van de brandstoftanks en de metalen afdekplaten van de toezichtspetten.

In overleg tussen de gemeente Middelkerke en het Agentschap Onroerend Erfgoed werd overeengekomen dat deze erfgoedelementen op korte termijn door de gemeente Middelkerke zullen worden gerestaureerd en zorgvuldig veilig opgeslagen in het gebouw zelf, teneinde hun behoud te verzekeren. De herplaatsing van deze elementen kan nadien gebeuren in overleg met de kandidaat-koper, doch de uitvoering van de restauratieplicht (het herplaatsen van industriële relicten) blijft een bindende en afdwingbare verplichting voor de kandidaat-koper.

De verkoper verwijst bijkomend naar de voorwaarden in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed de dato 7 mei 2021. Voormelde voorwaarden werden opgenomen in de voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd op 18 mei 2021 voor het bouwen van een meergezinswoning en restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia (OMV_2021006873), welke voorwaarden letterlijk als volgt luiden:

“- Voorzie ook aan de rechterzijde van het monument natuurlijke lichtinval om zo de ruimtelijkheid van de oorspronkelijke gelijkvloerse verdieping te behouden. We kijken hiervoor naar eventuele doorbrekingen t.h.v. de terrassen op de eerste verdieping.

- Leg eventuele wijzigingen tijdens de werffase op het goedgekeurde technisch bestek voor de restauratieve werken ervan voor aan de erfgoedconsulent ter goedkeuring.

- We vragen stabiliteitstechnisch alle nodige voorzorgsmaatregelen te voorzien om de stabiliteit en het behoud van het monument en de vloer- en kelderzone (met parkeerboxen, troggewelfstructuur, inrijhelling en vloer) te waarborgen, en risico's op schade zoveel mogelijk uit te sluiten of tot een minimum te beperken.

- Pas onderstaande aan in het technisch bestek van de restauratieve werken:
o Art 15.91.2 - De stalen buisleidingen worden weerhouden. Voor de uitvoering, zie de beschrijving bij art. 15.91.1.

o Art. 71.15.1 - Bij één element zijn er nog restanten van de buizen die in de tank zaten aanwezig (d.i. het gedeelte van de buizen onder ronde afdekplaat.): behoud het gedeelte van de buizen onder ronde afdekplaat van de brandstoftanks mag niet worden verwijderd.

- Leg de diverse uitvoeringstechnische aspecten in werffase voor aan de erfgoedconsulent, d.m.v. stalen, proefvlakken e.d. Hiervoor verwijzen we naar het goedgekeurd technisch bestek voor de restauratieve werken.

- Werk -tenzij anders vermeld in het restauratiedossier- het metaal van de industriële elementen in het interieur af met een kleurloze verf o.b.v. lijnzaadolie.

- Leg de technische detailtekeningen en het eindkleur van de branddeuren van de private bergingen in de kelder voor ter goedkeuring aan de erfgoedconsulent. Het eindkleur past zich in de kelder en de historische ondergrondse parking in.

- Behoud in de kelder van de te verwijderen parkeerboxen het oorspronkelijke baksteenmetselwerk in de vloer als visuele belijning en referentie naar deze oorspronkelijke scheidingsmuurtjes.

- Gebruik bij de restauratie van de reclamemuurschilderingen het vooronderzoek van Vanhoutte als vertrekpunt.

- Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig."

Een kopie van de hiervoor beschreven omgevingsvergunning is, samen het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het document met als titel "INVENTARIS DEMONTAGE INDUSTRIËLE RELICTEN GARAGE OMNIA", integraal raadpleegbaar op bidbit.be onder de titel "Belangrijke documenten van het goed".

De kandidaat-koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van voormelde documenten, de beschermingsstatus van het gebouw, de bestaande en toekomstige erfgoedverplichtingen, de noodzaak tot behoud, restauratie, opslag en herplaatsing van de industriële relictten, het gegeven dat deze verplichtingen integraal en onverkort op hem/haar overgaan bij de eigendomsoverdracht.

De kandidaat-koper verbindt zich ertoe deze erfgoedverplichtingen volledig, tijdig en correct na te leven, alle noodzakelijke maatregelen te treffen om de erfgoedelementen te bewaren, en alle vereiste vergunningen, adviezen en richtlijnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed te respecteren.

De kandidaat-koper wordt er door de ondergetekende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat hij/zij meer informatie kan inwinnen bij de gemeente Middelkerke en/of het Agentschap Onroerend Erfgoed. De kandidaat-koper ontslaat de ondergetekende notaris dienaangaande uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid.

Deze clausule maakt integraal deel uit van de verkoopsvoorwaarden, en geldt als een essentiële en substantiële voorwaarde van de openbare verkoop. Door het uitbrengen van een bod verklaart de kandidaat-koper zich

onvoorwaardelijk, volledig en zonder enig voorbehoud akkoord met alle bepalingen van de verkoopsvoorwaarden, waaronder voormelde verbintenissen inzake de uitvoering van de vergunde restauratieplicht.

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerend erfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerend erfgoeddecreet en naar www.onroenderfgoed.be.

Vervolgens verklaart de verkoper dat voormeld goed opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed als "Garage Omnia Automobile en woongelegenheden" (ID: 154772), van 14 mei 2024 tot heden en dit ingevolge Ministerieel Besluit houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 14 mei 2024.

De beschrijving luidt als volgt:

"Art-decogetinte garage met bovenliggende woongelegenheden, naar ontwerp van de Middelkerkse architect E. Deleye uit 1924. Het betreft een goed en zeldzaam voorbeeld van garagegebouw, volgens de toen gangbare opvattingen inzake architectuur en werkplaatsinrichting. Volume van vijf traveeën en twee bouwlagen onder plat dak. Gevelparement van gele faiencetegels met gebruik van bruine tegels voor plint, banden, strekken en aflijningen."

De kandidaat-kopers worden gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet en naar www.onroenderfgoed.be. Meer bepaald informeert de ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is.

Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

De ondergetekende notaris bevestigt dat deze verklaring van de verkoper gestaafd wordt door een opzoeking de dato 14 november 2025 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

J. Risicozone overstromingsgebied - De waterparagraaf

Risicozone voor overstroming

Blijkens opzoeking gedaan op 14 november 2025 via de website www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 § 4 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hiervoor beschreven goed, voor zover hij kan nagaan, niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Integraal waterbeleid

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat het hiervoor beschreven goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De perceelscore luidt: A (geen overstroming gemodelleerd).

De gebouwscore luidt: A (geen overstroming gemodelleerd).

K. Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Niet van toepassing.

L. Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor het hiervoor beschreven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

M. Ruilverkaveling

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

N. Natuurdecreet

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen binnen:

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

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

O. Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, wordt verklaard dat het hiervoor beschreven goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op de bij deze verkochte goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Het hiervoor beschreven goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

P. Leegstand - Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed thans niet is opgenomen in van één van de volgende inventarissen of registers:

a) het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

b) de inventaris van de bedrijfsruimten waarop een leegstandheffing wordt geheven conform artikel 2.6.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

c) de inventaris van verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen, waarop een verkrottingsheffing wordt geheven conform artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Q. Verwarmingsaudit

Niet van toepassing

R. Rookmelders

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met branddetectoren.

Artikel 20: Hypothecaire toestand - Pandrechten - Rechtsvorderingen

a) Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd.

De verkoper verklaart op vraag van de instrumenterende notaris ook geen enkele akte van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren te hebben ondertekend in de voorbije 2 maanden.

b) De partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen. Deze wetgeving laat ondermeer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand gegeven zijn of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De notaris heeft de verkoper bevestigd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, (keuken)toestellen, verwarmingsketel, enzovoort).

De verkoper deelt mee dat dit niet het geval is en verklaart uitdrukkelijk dat er zich in het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en er evenmin, al dan niet ingevolge eventuele verbeteringen, goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud dat werd geregistreerd in het nationaal pandregister.

c) De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het goed voorhanden zijn.

Artikel 21: Overdracht van risico's

De risico's met betrekking tot het hiervoor beschreven 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.

Artikel 22: Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Artikel 23: Belastingen

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan 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 daar om verzoekt.

Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie,...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 tot ondertekening van het proces-verbaal 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 (dit is één van de vijf hoogste bidders).

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum 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 minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze

voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen de 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. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode,

betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

De 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 commandeverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling.

Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten

belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag

in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen de 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 éénieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met bevoegdheid om afzonderlijk te handelen:

(...)

Allen samen hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt: (...), handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de

verkooprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de koper, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend of per e-mailbericht overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lasthebber verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Het is de lasthebber toegestaan de minimumprijs te wijzigen mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de lastgever. Dit akkoord kan via e-mail worden verleend. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

E. SLOTBEPALINGEN

VERWIJZING NAAR ANDERE AKTEN EN/OF DOCUMENTEN

De verkoper bevestigt dat onderhavige verkoopsvoorwaarden samen met de akte(n) en/of documenten waarnaar in huidige verkoopsvoorwaarden verwezen wordt, één geheel vormen.

Dit geldt in het bijzonder voor volgende akte(n) en/of documenten:

- de basisakte (met bijlagen) en wijzigende basisakte (met bijlagen) verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist;
- de voorwaardelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd op 18 mei 2021;
- het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 7 mei 2021;
- het document met als titel *"INVENTARIS DEMONTAGE INDUSTRIËLE RELICTEN GARAGE OMNIA"*;
- het document *"Restauratieve werken voor de verbouwing en herbesteding van Garage Omnia Automobile"*;
- het document met als titel *"NOTA TER VERKLARING VAN DE BELANGRIJKSTE ONTWERPOPTIES EN RESTAURATIEKEUZES"*.

De hiervoor beschreven akte(n) en/of documenten zijn integraal raadpleegbaar via bidbit.be onder de titel *"Belangrijke documenten van het goed"*.

ONTWERP

De verzoekende partij, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 24 november 2025.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijner hem werd aangetoond aan de hand van zijn identiteitsbewijs.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende notaris betreffende de betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data, evenals de woonplaatsen, op basis van het rijksregister en de identiteitskaart.

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

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Middelkerke, in het gemeentehuis, op de in de aanhef van de akte vermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb ik, notaris, deze samen met de verzoekende partij, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, ondertekend.