

**VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT-VERKOOP
PERCEEL BOUWGROND TE DE HAAN**

Lastenkohier: 20 januari 2025
Begindatum biedingen: 12 maart 2025
Einddatum biedingen: 20 maart 2025
PV definitieve toewijzing: 27 maart 2025

BL/EG/2023/19257

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op twintig januari om tien uur dertig.

Ga ik, Meester **Bernard LOONTJENS**, Notaris met standplaats te Izegem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

*

Hierna kortweg genoemd de “**VERKOPER**”.

*

Deze verkoopsvoorwaarden zullen als volgt worden opgesteld:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Loontjens-Billiet, Nieuwstraat 22 - 8870 Izegem

Email: emmy.gabriels@notariaatloontjens-billiet.be

Telefoon: 051/30.01.01, elke werkdag van 9u - 12u en van 14u - 18u.

Ondernemingsnummer: 0785.932.107

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED
GEMEENTE DE HAAN - (TWEEDE AFDELING)**

VLISSSEGEM

Een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning (type open bebouwing), staande en gelegen alsvoren, aan de Waterkasteellaan zonder nummer, bekend ten kadaster DE HAAN - TWEEDE AFDELING – VLISSSEGEM - SECTIE B, volgens titel deel van nummer 6N52 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **6H53P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are drieëntwintig centiare (6a 23ca) en volgens het navermeld afbakeningsplan zes are eenentwintig centiare (6a 21ca).

Hierna genoemd het “**GOED**”.

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

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

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

AFBAKENINGSPLAN

Het goed wordt aangeduid als lot 1, op het afbakeningsplan opgemaakt door landmeterskantoor Simoens te 8421 De Haan, Lepelemstraat nummer 48, op 09 november 2024.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **35021-10383** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld afbakeningsplan werd gehecht aan de hierna vermelde verkavelingsakte verleden voor ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk aan dezer en zal door de koper voorafgaandelijk aan de biedingen kunnen worden geraadpleegd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

*

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titel mogen eisen dan een afschrift dezer.

VERKAVELINGSAKTE

1/ Uit de voormelde eigendomsakte verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, met tussenkomst van Notaris Jacques Bossuyt, destijds te De Haan, op 24 oktober 1989, aangehaald in de eigendomsoorsprong, blijkt dat voormeld goed voorheen deel uitmaakte van een verkaveling (lot 3), goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 22 september 1987, onder nummer 1987/8.

De desbetreffende verkavelingsakte werd verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, op 30 december 1987 en werd overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 15 januari 1988, boek 6097, nummer 2.

De dienst stedenbouw van de Gemeente De Haan heeft hieromtrent per e-mail de dato 21 november 2023 aan ondergetekende Notaris letterlijk het volgende gemeld:

“De verkaveling die ruste op de percelen 0006F 53, 0006H 53, 0006G 53 en 0006P 52, werd bij de goedkeuring van het BPA De Haan Concessie op 19 februari

2004, vernietigd (opgeheven). Vanaf het in voege treden van het BPA kwam de verkaveling met inbegrip van de verkavelingsvoorschriften te vervallen en werden deze vervangen door de algemene gemeenschappelijke bepalingen en de specifiek stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg.”

Ondergetekende Notaris wijst de toekomstige koper erop dat, niettegenstaande het feit dat de verkaveling de dato 22 september 1987 stedenbouwkundig vervallen is, de conventioneel opgelegde bepalingen en lasten uit de verkavelingsakte verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, van 30 december 1987 nog van toepassing kunnen zijn. Dienaangaande verwijst ondergetekende Notaris naar volgende bepalingen opgenomen in de voormelde verkavelingsakte van 30 december 1987, letterlijk overgenomen maar zonder exhaustief te zijn:

‘VI. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voor zoveel niet strijdig of dubbel gebruik met hetgeen hiervoor, leggen de verschijners ook volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk der bovenbeschreven loten [...].

c) De percelen bouwgrond begrepen in onderhavige verkaveling hebben enkele en uitsluitende bestemming van bouwgrond en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen of publieke wegenis, stapelplaatsen van materialen, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een drankslijterij, danszaal, kinema, politiek lokaal, discobar, of elke ongezone, hinderende of geruchtverspreidende uitbating, op straf van schadeloosstelling en ontbinding van de verkoping, onverminderd het recht hetwelk door de verschijners uitdrukkelijk wordt voorbehouden elke overtreding te doen staken door alle middelen van recht.

d) De kopers van een lot zijn verder verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften; de afsluitingen zullen geplaatst worden op gemene grond. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun geuur de gemeenschap der reeds bestaande afsluitingen te betalen. De betaling der gemeenschap der afsluiting die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verschijner alhier.

[...]

f) De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen.

g) De verkrijgers van bouwgronden der verkaveling zullen verplicht zijn alle tanks of reservoirs, dienende ondermeer voor de verwarmingsinstallatie, ondergronds te plaatsen. Bij nietnakoming van deze verplichting zal benevens de gedwongen afbraak schadevergoeding kunnen geëist worden, forfaitair geraamd op tien duizend frank ter overtreding, en dit zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling.

h) Ingeval de aanleg van voetpaden zou gevorderd worden door de bevoegde overheden, zullen de kosten ervan ten laste komen van de verkrijgers van bouwpercelen der verkaveling, overeenkomstig de vigerende gemeentelijke belastingsreglementen terzake.

i) De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in bedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen, alle hierboven gemelde bedingen, voorwaarden en lasten op eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen. Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging, zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit deze akte kunnen sprouiten.'

De koper zal voorafgaandelijk aan de biedingen voormelde verkavelingsakte van Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, van 30 december 1987 kunnen raadplegen en zal gesubrogeerd worden in de rechten en de plichten van de verkoper, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op voormeld goed.

2/ De verkoper verklaart vervolgens dat voor voormeld goed inmiddels een nieuwe omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 12 september 2024, dewelke volgens verklaring van de verkoper inmiddels definitief geworden is.

De verkavelingsakte betreffende deze verkaveling werd verleden voor ondergetekende Notaris, op heden, voorafgaand aan dezer en werd ter overschrijving aangeboden.

De koper zal voorafgaandelijk aan de biedingen kennis kunnen nemen van de bedoelde verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvoorschriften, door de terbeschikkingstelling van een kopij ervan.

De koper zal, waar nodig, gesubrogeerd zijn in de rechten en de verplichtingen van de verkoper en zal gehouden zijn de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften te eerbieden en na te leven, alsook alle eventuele erfdienstbaarheden hieraan verbonden. Dit geldt eveneens voor zijn opvolgers en rechtverkrijgenden die, ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden zijn. Deze documenten vormen één onafscheidelijk geheel met deze akte.

In alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, of andere, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden, dat de nieuwe belanghebbende de bepalingen van voormelde verkavelingsakte uitstekend kent en dat hij zich verbindt deze zonder enige uitzondering na te leven.

OMGEVINGSVERGUNNING

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed naast de hoger aangehaalde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 12 september 2024

eveneens een omgevingsvergunning voor de oprichting van een eengezinswoning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente De Haan op 07 september 2023, dewelke letterlijk luidt als volgt:

'Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 7 september 2023 het volgende:

*1. De aanvraag ingediend door *, inzake het oprichten van een eengezinswoning gelegen Waterkasteellaan 22A, 8421 De Haan, te vergunnen.*

2. De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

3. Voorwaarden:

a) Deze opgelegd in het advies dd. 17.08.2023 van het Agentschap Natuur en Bos, met inbegrip van de aanpassingen en voorwaarden die door het Agentschap Natuur en Bos werden gekoppeld aan het boscompensatievoorstel.

b) Deze opgelegd in het advies dd. 01.09.2023 opgemaakt door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

c) De woning dient uitgerust met een correct geïnstalleerde optische rookmelder (rookmelder = een apparaat conform NBN EN 14604), die reageert op de rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is (decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders).

d) Het gebruik van mobiele kranen op het openbaar domein is verboden, behalve bij de oprichting en de afbraak van een vaste bouwkraan. De bouwkraan dient te worden geplaatst op privaat terrein (in de vrij tuinzone,...). Indien het onmogelijk is om de bouwkraan te plaatsen op privaat terrein kan een inname van de openbare weg voor het plaatsen van een kraan in overweging worden genomen.

e) Het huisnummer luidt Waterkasteellaan 22A. De bestelling van de briefwisseling zal slechts verzekerd worden voor zover een brievenbus wordt voorzien met een opening van ten minste 23 cm op 3 cm. Die opening moet zich bevinden op een hoogte van ten minste 70 cm en ten hoogste 170 cm ten opzichte van de plaats, van waaruit zij bereikbaar is. De brievenbus moet voldoende groot zijn om een omgevouwen zending in C4-formaat (229 mm x 324 mm) met een dikte van 24 mm zonder beschadiging te ontvangen. De toegang van de brievenbus moet vrij, gemakkelijk en ongevaarlijk zijn. Bovendien moeten de brievenbus aan de grens van het openbaar domein worden geplaatst. Deze bepaling vindt evenwel geen toepassing voor personen met een handicap vastgesteld door de ter zake bevoegde overheidsdienst en die het gevolg is van een beperkte mobiliteit of visuele beperking.

f) De opdrachtgever dient zich te schikken naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 9 juni 2017. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedband klaar is. Dat

betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. De verordening houdt geen verplichting in om een internetabonnement te nemen.

g) De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).

h) Voor de aansluiting op de openbare riolering dient de opdrachtgever contact op te nemen met FARYS via de website www.farys.be of per post gericht aan FARYS-Divisie Klantendienst, Stropstraat 1, 9000 Gent. FARYS bepaalt in overleg met de aanvrager en in functie van de ligging van de openbare riolering, het tracé en de diepte van de rioolaansluiting en de plaats van het toezichtsputje(s)/T-stuk(ken). Bij betwisting beslist FARYS in laatste instantie. Met het bouwen van een woning kan pas worden aangevat na de aansluiting op de riolering op het openbaar domein.

i) Voor het (her-)aanleggen van het gedeelte van de oprit die gelegen is op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke toelating worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

j) De opdrachtgever dient het gemeentebestuur onmiddellijk in kennis te stellen van de aanvang alsmede van de voltooiing van het gebouw waarvoor vergunning is verleend (K.B. dd. 03.12.1962 inzake de maandelijkse statistiek).

k) Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemaling dient, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone door gebruik te maken van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten (indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net). De infiltratie of lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Enkel als de infiltratie in de bodem of lozen in een waterloop absoluut onmogelijk is, mag het water in de openbare riolering worden gebracht. Indien grondwater wordt onttrokken is een afzonderlijke aanvraag noodzakelijk via het omgevingsloket. Volumes hoger dan 10 m³/uur mogen niet geloosd worden in de openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de nv Aquafin.

l) De opdrachtgever is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (wegdek, voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de opdrachtgever de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.

m) De opdrachtgever is verplicht om gevonden voorwerpen op het terrein, waarvan het vermoeden bestaat dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed (artikel 5.1.4 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

4. Lasten:

a) De gemeentelijke belasting op het bouwen en verbouwen wordt voorlopig vastgesteld op €200,52.

b) Voorafgaand aan de aanvang der werken dient een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt betreffende de toestand van het openbaar domein. Vóór de aanvang der werken moet door de opdrachtgever of de houder van het bouwrecht een waarborgsom gestort worden in de gemeentekas voor een bedrag van € 1.800,00. De borgsom wordt volledig vrijgegeven van zodra de bouwwerken voltooid zijn (inclusief de aansluiting van het gebouw op alle elementaire nutsvoorzieningen) en er door de partijen tegensprekelijk is vastgesteld dat er geen schade aan het openbaar domein aangebracht werd, of dat de schade volgens de regels der kunst hersteld werd.'

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat:

1/ het advies van 17.08.2023 van het Agentschap voor Natuur en Bos hierbij letterlijk luidde als volgt:

• de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-212197;

— de te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m² als vermeld in de tabel bij 'te ontbossen oppervlakte', kolom 'aangepast'; deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;

— de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde inplantingsplan bij de aanvraag;

— de resterende bosoppervlakte (zoals opgenomen in bovenstaande tabel, kolom 'aangepast') moet als bos behouden blijven; bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos; het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

• de te ontbossen oppervlakte bedraagt 623 m²; deze oppervlakte valt niet onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet; 0 m² wordt als bos behouden, het betreft een volledige ontbossing;

• de ontbossing kan enkel uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;

• de bosbehoudsbijdrage van € 5.258,12 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden; het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de

bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van de afdeling Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES) van het Agentschap Natuur en Bos.’

Daarnaast heeft het Agentschap voor Natuur en Bos als voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 12 september 2024 het volgende opgelegd:

‘vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht; een attest ter bewijs hiervan kan opgevraagd worden bij ons agentschap en dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden’.

Aan huidige akte wordt bijgevolg het attest, afgeleverd door het Agentschap voor Natuur en Bos de dato 10 november 2024, **gehecht**, na ‘ne varietur’ door de verkoper en ondergetekende Notaris te zijn getekend. De inhoud van dit attest luidt hierbij als volgt:

‘Het Agentschap voor Natuur en Bos bevestigt hiermee dat de voorwaarde van het betalen van een bosbehoudsbijdrage, zoals opgelegd in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend op 07-09-2023 met referentienummer 23-212197 vervuld is. Dit attest doet geen uitspraak met betrekking tot andere voorwaarden of lasten opgelegd in deze vergunning.’.

2/ het advies van 01.09.2023 opgemaakt door het Agentschap Onroerend Erfgoed hierbij letterlijk luidde als volgt:

‘Het project is gelegen in een beschermd dorpsgezicht, in voorkomend geval met inbegrip van de overgangszones. Met toepassing van artikel 35, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, werd de projectaanvraag door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 1 september 2023 voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *compenseer alle te vellen bomen door het aanplanten van opgaande (geen meerstammige) grove den of Pinus sylvestris en Populier of Populus x canadensis*

(in de aanvraag velt u zeven bomen maar compenseert u er slechts vier op het perceel);

- bespreek de aanleg van de aanplanting op het duinenreliëf met het Agentschap Onroerend Erfgoed;

- *Plant op de perceelgrenzen ligustrum vulgare aan.*'

Ondergetekende Notaris vroeg evenwel nog verdere verduidelijking inzake eventuele voorwaarden waarmee toekomstige eigenaars bij de aanvraag/uitvoering van hun omgevingsvergunning rekening moeten houden, bij:

1/ het Agentschap Onroerend Erfgoed, die bij e-mail de dato 18 november 2024 antwoordde als volgt:

'Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft verschillende adviezen uitgebracht in kader van deze verkavelingsvergunning. Het merendeel van onze adviezen is verwerkt in de verkavelingsvoorschriften en -plannen. Bijkomend hebben we opgemerkt dat er buiten de bebouwbare zones er geen constructie kunnen opgetrokken worden en dat er reliëfaanpassingen eveneens niet mogelijk zijn. Deze elementen zijn ook als voorwaarde in de verkavelingsvergunning opgenomen.

Verder kunnen we enkel aanbevelen om de bouwplannen in concept/ontwerp vooraf te bespreken met het agentschap zodat ze tijdig kunnen worden bijgestuurd.'

2/ het Agentschap Natuur en Bos, die bij e-mail de dato 20 november 2024 antwoordde als volgt:

'Beste,

in bijlage het goedgekeurd boscompensatievoorstel + plan die deel moeten uitmaken van de vergunning.'

Voor deze documenten verwijst de verkoper naar hetgeen hieromtrent in de verkavelingsakte wordt uiteengezet.

De koper zal voorafgaandelijk aan de biedingen kennis kunnen nemen van de bedoelde omgevingsvergunning de dato 07 september 2023 en haar bijlagen, waaronder de stedenbouwkundige voorschriften, door de terbeschikkingstelling van een kopij ervan.

Ondergetekende Notaris geeft ten titel van volledigheid nog mee dat aan het behoud van een omgevingsvergunning verschillende voorwaarden gekoppeld worden, zoals de aanvang van de werken binnen de 2 jaar. De koper wordt voor meer informatie dienaangaande verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning-voor-stedenbouwkundige-handelingen>.

Daarnaast geeft ondergetekende Notaris mee dat de Gemeente De Haan hieromtrent in de voormelde mail van 21 november 2023 letterlijk nog het volgende meldde:

'De omgevingsvergunning voor het oprichten van de vrijstaande eengezinswoning werd door de vergunninghouder bekend gemaakt door aanplakking op 22 september 2023. De termijn waarbinnen beroep kon worden

aangetekend verstreek op 22 oktober 2023. De vergunning is uitvoerbaar sinds 28 oktober 2023'.

Tot slot deelt de verkoper ten informatieve titel mee dat de plannen van de vergunde woning opgemaakt werden door architect Katelijne Poelaert, te 8420 De Haan, Grotestraat nummer 11. Voor eventuele vragen inzake de plannen kan de koper bijgevolg steeds rechtsreeks contact opnemen met de voormelde architect.

VERPLICHTINGEN OPGELEGD AAN DE KOPER

De verkoper verklaart dat de verkoop van voormeld goed eveneens onder de hierna vermelde voorwaarden zal geschieden:

1/ de koper zal gehouden zijn volgende kosten als **bijkomende lasten** van huidige verkoop terug te betalen aan de verkoper:

-een aandeel in de kosten van de verkavelingsakte, ten belope van duizend tweehonderd euro (€ 1.200,00), inclusief de belasting op de toegevoegde waarde;

-de bosbehoudsbijdrage ten belope van vijfduizend tweehonderd achtenvijftig euro twaalf eurocent (€5.258,12);

-een aandeel in de kosten die de verkoper diende te betalen in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, ten belope van duizend driehonderd zesennegentig euro vier eurocent (€ 1.396,04).

De koper zal gehouden zijn deze extra lasten te betalen uiterlijk op het moment dat de prijs betaald dient te zijn en op dezelfde manier als de wijze waarop de prijs betaald dient te worden.

2/ de oprichting van enige constructie zal steeds op **eigen verantwoordelijkheid**, kosten en risico van de koper zijn, zonder enig verhaalrecht ten aanzien van de verkoper of ondergetekende Notaris;

3/ indien de koper gebruik wenst te maken van de voormelde afgeleverde omgevingsvergunning voor de oprichting van een eengezinswoning de dato 07 september 2023, dan zal de koper zelf gehouden zijn om alle **voorwaarden** verbonden aan de voormelde omgevingsvergunning te vervullen.

De verkoper verklaart dienaangaande dat de bomen die moesten geroid zijn, inmiddels geroid werden en het terrein bouwrijp werd gemaakt. De aanplanting van de bomen zal echter door de koper moeten geschieden, gezien de overige voorwaarden sowieso integraal ten zijne laste zullen zijn.

4/ Ongeacht het gebruik van de voormelde omgevingsvergunning de dato 07 september 2023 zal de koper gehouden zijn de stedenbouwkundige voorschriften en opgelegde voorwaarden inzake de vergunning voor het verkavelen van gronden te respecteren.

De koper zal voorafgaandelijk aan de biedingen kennis hebben kunnen nemen van deze voorwaarden, zodat hij door het uitbrengen van zijn bod geacht zal worden hiermee in te stemmen.

Ten titel van volledigheid geeft de verkoper mee dat deze voorwaarden voor hem essentieel zijn in het kader van onderhavige verkoop, zonder dewelke de verkoop niet zou zijn totstandgekomen.

WIJZE VAN VERKOOP

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERD VIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 395.000,00)**.

MINIMUMBOD

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

INSTELPREMIE

In tegenstelling tot hetgeen hierna vermeld onder “algemene verkoopsvoorwaarden” zal geen instelpremie worden toegekend.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **12 maart 2025 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **20 maart 2025 om 11 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende Notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende Notaris op **27 maart 2025 om 11 uur**.

BEZOEKEN

Het goed is vrij te bezichtigen.

De kandidaat-koper die het goed wil bezichtigen doet dit steeds op eigen risico en zonder verhaal tegen de verkoper of ondergetekende Notaris.

Ondergetekende Notaris behoudt zich het recht voor de bezoekregeling te wijzigen in het belang van de verkoop.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Er wordt hier uitdrukkelijk opgenomen dat in afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden, onderhavige verkoop niet wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De koper moet de kosten in euro betalen op het kantoor van de ondergetekende Notaris op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode.

De koper moet de geboden prijs, inclusief de hoger vermelde lasten, in euro betalen op het kantoor van de ondergetekende Notaris binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper wordt erop gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing, waarvan niet kan worden afweken.

COMMANDVERKLARING – STERKMAKING

De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan ondergetekende Notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

Deze opgave wordt onderaan op het proces-verbaal van toewijzing ingeschreven of vermeld.

De koper staat in voor de gegoedheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever.

De aanwijzing van een lastgever moet voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

PUBLICITEIT

Met het oog op onderhavige verkoop zal vanaf 14 februari 2025 publiciteit gemaakt worden, als volgt:

1/ printpublicatie in:

- het Notarisblad voor West-Vlaanderen (elke vrijdag tussen de Standaard en op zaterdag tussen het Nieuwsblad);

- weekendbijlage Check - Het Nieuwsblad;

- weekendbijlage Mijn Geld - De Standaard;

2/ digitale publicatie op:

- Zimmo;

- facebook;

- instagram

- notaris.be;

- <http://www.notariaatloontjens-billiet.be/>;

- biddit;

- immoweb.be

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – VRIJ GEBRUIK

De koper zal het **genot** en vrij **gebruik** van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het

verkochte goed niet 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 pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper verklaart en bevestigt uitdrukkelijk dat voorschreven onroerend goed vrij is van alle gebruik en niet het voorwerp uitmaakt van enige overeenkomst die een zakelijk of persoonlijk recht of gebruiksbeperking inhoudt. De verkoper verklaart tevens dat er zich op het voormeld goed geen reclamepanelen bevinden, noch zonnepanelen.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst ondergetekende 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.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is. De koper zal geacht worden de verkoper vrij te stellen deze gebreken te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw. Indien de verkoper een onderneming is en de koper een consument, kan de verkoper de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 oud Burgerlijk Wetboek, evenwel niet opheffen of verminderen (artikel VI. 83, 14° Wetboek Economisch Recht).

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. Indien de verkoper een “onderneming” is in de zin van het Wetboek van Economisch Recht, wordt de oppervlakte gegarandeerd binnen de wettelijke grenzen (tolerantie van een twintigste).

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behalve hetgeen hoger reeds aangehaald.

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

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 goeide schade.

VORDERING TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of

constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits voormeld goed geen woning betreft en dus niet valt onder het toepassingsgebied van de voormelde wet.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Erfgoed – stedenbouwkundig statuut

De verkoper verklaart dat:

a) voormeld goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of als definitief aangeduide ankerplaats, maar wel gekend is als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'De Haan Concessie', onder nummer 169596, vastgesteld bij Ministerieel Besluit van Minister Matthias Diependaele op 26 april 2024 (datum inwerkingtreding 14 mei 2024).

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deel uitmaakt van:

- een landschappelijk geheel als 'Duinbossen tussen Oostende en Wenduine met Concessie De Haan', gekend onder nummer 135162;
- de wetenschappelijke inventaris als bouwkundig element 'De Haan Concessie', gekend onder nummer 122109;
- beheersplan 'De Haan – De Concessie'.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en naar www.onroerenderfgoed.be.

b) voormeld goed definitief is beschermd als stads-of dorpsgezicht 'De Haan Concessie: uitbreiding tot hele vroegere Concessie'. Het beschermingsbesluit dateert van 08 maart 1995, en luidt letterlijk als volgt:

"Artikel 1. - Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, integraal deeluitmakend van dit besluit en medebetkend, wordt beschermd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976,

*- als **dorpsgezicht**:*

uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht (K.B. 24.6.1981) tot de hele vroegere Concessie, zoals afgebakend op bijgevoegd plan,

omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en andere sociaal-culturele waarde - meer bepaald de architectuur-historische en stedenbouwkundige waarde - als zijnde

een gaaf bewaard urbanistisch model uit het einde van de 19de eeuw, vaag geïnspireerd op de toen opkomende tuinwijkgedachte en rekening houdend met het duinenreliëf,

- een interessant ensemble van "vrijetijdsarchitectuur" waarvan de "beeldbepalende" gebouwen een uitzicht hebben dat typisch is voor De Haan en er mede het karakter van bepalen.

Deze gebouwen - zoals aangeduid op bijgaand plan en vermeld in de hiernavolgende lijst - moeten in de toekomst behouden blijven in hun algemeen uitzicht en voorkomen. Verbouwingswerken dienen gedacht in termen van renovatie en herstel.

[...]

Art. 2. - Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

1. De beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads-en dorpsgezichten.

2. De "beeldbepalende" gebouwen zoals aangeduid op bijgaand plan en hierboven vermeld, met een uitzicht dat typisch is voor De Haan en dat er mede het karakter van bepaalt, zijn in de toekomst te behouden in hun algemeen uitzicht en voorkomen.

Verbouwingswerken dienen gedacht te worden in termen van renovatie en herstel.

Art. 3. - De Vlaamse minister bevoegd voor de monumenten en de landschappen is belast met de uitvoering van dit besluit."

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

Ondergetekende Notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper wordt erop gewezen dat hij de overdracht moet melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed indien hij voor het goed een erfgoed- of onderzoekspremie in de zin van artikel 11.2.15 of 11.3.6 Onroerenderfgoedbesluit toegekend kreeg.

c) voormeld goed niet gelegen is in een zone van verplichte ruilverkaveling;

d) aan hem voor het voormeld goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart in het kader van de Vlaamse Codex Wonen dat:

a) op het voormeld goed geen vordering of veroordeling rust inzake woonkwaliteit; noch dat het goed opgenomen werd in het register van herstellvorderingen;

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de Notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

b) er geen recht van voorkoop geldt conform de bepalingen van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen;

c) het voormeld goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente in het kader van artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen, noch dat het voormeld goed een sociale huur- en/of koopwoning is en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de bevoegde gemeente en het O.C.M.W. ambtshalve een recht van wederinkoop hebben;

d) meer algemeen dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen vanwege de overheid om voorschreven onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Voorkooprecht

1. De verkoper verklaart dat het voormeld goed met geen enkel conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch met een optie tot aankoop.

2. Uit opzoeking in het voorkooploket door ondergetekende Notaris naar aanleiding van onderhavige verkoop, blijkt geen wettelijk voorkooprecht van toepassing.

Klim

De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten niet bezwaard is met ondergrondse innemingen.

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

Ondergetekende Notaris wijst de koper erop dat indien er op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken uitgevoerd worden, deze werken op voorhand gemeld moet worden via <https://klip.vlaanderen.be>, waar tevens een plan met alle aanwezige ondergrondse infrastructuur te consulteren is.

De koper erkent door ondergetekende Notaris ingelicht te zijn omtrent het feit dat er een meldingsplicht bestaat voor werken die uitgevoerd worden op plaatsen aangeduid als 'beschermd zones' en dat er verbodsbepalingen gelden met het oog op onder andere de aanleg van gebouwen en constructies voor de plaatsen opgenomen als 'voorbehouden zones'.

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen

De verkoper verklaart:

- dat voor voormeld goed op 07 september 2023 door het College van Burgemeester en Schepenen een omgevingsvergunning voor de oprichting van een eengezinswoning werd afgeleverd, zoals hoger vermeld;
- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot voormeld goed;

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het goed beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed en dat er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Ondergetekende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op basis van de door de Gemeente De Haan afgeleverde documenten, met name het stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie de dato 30 oktober 2024:

1° dat voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, behoudens:

-de dato 07 september 2023: oprichten van een eengezinswoning (voorwaardelijk vergund);

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De koper wordt erop attent gemaakt dat hij zelf verantwoordelijk zal zijn voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning indien hij de huidige bestemming van het goed wenst te wijzigen. Of de bestemmingswijziging al dan niet vergunningsplichtig is, kan de koper navragen bij de Gemeente. De verkoper noch ondergetekende Notaris zullen hierin enige verantwoordelijkheid dragen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister is: *woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens Gewestplan (gewijzigd) Oostende-Middenkust de dato 13 juli 2001;*

Voormeld goed valt volgens het stedenbouwkundig uittreksel tevens onder:

-het Bijzonder Plan van Aanleg 'De Haan Concessie (Klemskerke)' de dato 19 februari 2004, met als bestemming zone 1: zone voor residentiële woonzone in een groen kader met open en halfopen bebouwing (interpreteerbaar wegens schaal);

-het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende' de dato 05 juni 2015 met als bestemming: overdruk solitaire vakantiewoningen.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voormeld goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voormeld goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voormeld goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, zoals hoger aangehaald;

6° dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat voorschreven onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat nog verdere inlichtingen uit het aangehaald stedenbouwkundig uittreksel en vastgoedinformatie blijken, meer bepaald (zonder exhaustief te zijn):

-gelegen langs een weg bestaande uit een rijbaan – lokale weg type 3 – Waterkasteellaan - openbare weg beheer door lokaal bestuur;

-onbebouwde kavel;

-beschermd stads of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype: De Haan Concessie: uitbreiding tot hele vroegere Concessie, sedert dato 08 maart 1995, gekend onder referentie 13415;

-vastgesteld bouwkundig erfgoed: De Haan Concessie, sedert 14 mei 2024, gekend onder referentie 169596.

Ondergetekende Notaris deed navraag bij de Gemeente De Haan inzake heffing op onbebouwde kavels. De Gemeente De Haan antwoordde hierop bij e-mail de dato 18 november 2024 letterlijk als volgt:

'Geachte,

Op vandaag wordt reeds een heffing betaald op onbebouwde percelen op basis van het tarief dat werd vastgelegd in het belastingreglement. Het belastingreglement op onbebouwde percelen is raadpleegbaar op de website van De Haan.'

De koper zal voorafgaandelijk kennis kunnen nemen van het voormeld stedenbouwkundig uittreksel, evenals de vastgoedinformatie, die ten hoogste één jaar voor het verlijden van onderhavige akte werden verleend.

De Notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De Notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Notaris wijst de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De Notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Bos

De verkoper verklaart dat voormeld goed kenmerken vertoont van een bos, zoals gedefinieerd in het bosdecreet en dat bij de aanvraag van de hoger aangehaalde omgevingsvergunning het Agentschap voor Natuur en Bos gunstig geadviseerd heeft, voor zover voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarden, zoals hoger reeds opgenomen.

De koper zal, zoals gemeld, gehouden zijn deze voorwaarden na te leven, indien hij gebruik wenst te maken van de afgeleverde omgevingsvergunning de dato 07 september 2023 (net als de overige erin opgenomen voorwaarden en lasten én deze opgenomen in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zoals voormeld).

Eventuele verdere inlichtingen kan hij bekomen bij de Woudmeester of bij het Agentschap voor Natuur en Bos, via <https://natuurenbos.vlaanderen.be/bomen-en-bossen>.

De verkoper verklaart verder dat geen goedgekeurd bosbeheersplan voorhanden is.

Ondergetekende Notaris zal overeenkomstig artikel 91, §4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na het definitief worden van de toewijzing de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos, met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en van de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het betreffende goed worden opgenomen.

Bodemattest

a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente De Haan heeft bij de voormelde vastgoedinformatie bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

b) De verkoper verklaart dat hij geen bericht kreeg omtrent de opname van voormeld goed in een PFAS-onderzoek en dat aldus geen beperkingen voor voormeld goed in het kader hiervan gekend zijn.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op het feit dat deze ook zelf kan opzoeken welke onderzoeken en/of eventuele beperkingen in de desbetreffende Gemeente van toepassing zijn in het kader van de PFAS-onderzoeken via: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>.

d) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormeld goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 05 november 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

“1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 35021 DE HAAN 2 AFD/VLISSEGEM/

straat + nr. : Waterkasteellaan 22A

sectie : B

nummer : 0006/00H053

Verder ‘deze grond’ genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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.

Te Mechelen, 05.11.2024"

e) De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, anders dan hetgeen voormeld in de aangehaalde oriënterende bodemonderzoeken.

g) Ondergetekende Notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De Notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Risicozone voor overstroming – decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 14 november 2024, verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het voormeld goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende Notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

–niet gelegen is in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied;

–niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;

–niet gelegen is in een signaalgebied;

–volgende perceelscore (P-score) werd toegekend: A;

–volgende gebouwscore (G-score) werd toegekend: ONBEKEND.

Ondergetekende Notaris verduidelijkt dat deze scores overeenstemmen met:

A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstroming onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen. 3. De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

3. De verkoper verklaart dat het voormeld goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Publiciteitsbord

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet bezwaard is met enige overeenkomst (huurovereenkomst of andere) betreffende een eventueel publiciteitsbord aangebracht op het verkochte goed.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

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

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

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

BELASTINGEN

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

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

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

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

TOETREDING

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

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

WIJZE VAN VERKOPEN

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

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

Artikel 5.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOED

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

-door zijn bod gebonden blijft en zich ertoe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

-instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

-zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

-instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

-bereikbaar is voor de Notaris.

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

-de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de Notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

-de bieder die door de Notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de Notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de Notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

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

Elke door de Notaris weerhouden bieder 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 bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

◦ een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders);

◦ een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de Notaris weerhouden bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

INSTELPRIJS EN PREMIE

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

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

UITDRIJVING

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

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

STERKMAKING

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

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

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

HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID

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

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

PRIJS

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

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

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SCHULDVERGELIJKING

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

-indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

-indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

NALATIGHEIDSINTRESTEN

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

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

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

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

-Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de Notaris

onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

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

-uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

-afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

-alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

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

WAARSCHUWING

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

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

C. DEFINITIES

-de verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

-de verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

-de koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-de Notaris: de Notaris die de verkoop leidt.

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

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

D. VOLMACHT

*

UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende Notaris. Partijen zijn geweest op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, via www.notaris.be. Ondergetekende Notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en dus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Bijgevolg zal niet meer automatisch een afschrift van de akte op papier naar de partijen worden verstuurd, tenzij deze er uitdrukkelijk om verzoeken. Partijen verklaren hiermee akkoord te gaan.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer van de verkoper.

b) Ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordigers van partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

SLOTBEPALINGEN

1/ Partijen bevestigen dat de akten waar in deze akte naar verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn, meer bepaald:

-de verkavelingsakte verleden voor Notaris Marcel Delodder, destijds te Roeselare, op 30 december 1987, overgeschreven op het Tweede Hypotheekkantoor te Brugge op 15 januari 1988, boek 6097, nummer 2;

-de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende Notaris, op heden, voorafgaand aan dezer en ter overschrijving aangeboden.

2/ De partijen verklaren op uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende ambtenaar dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt noch bestuurder was in een failliete vennootschap, waarbij toepassing werd gemaakt van artikel XX.229 en volgende van de wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX "Insolventie van ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan boek XX, en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek XX, in boek I van het Wetboek van economisch recht.

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

4/ De partijen erkennen dat hen door de Notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Goedgekeurd	de
schrapping van	
..... woord(en)	
..... lijn(en) geschrift	
..... lijn(en) blanco	
..... letter(s)	
..... cijfer(s)	
nietig in deze akte	

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

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

5/ De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd **integraal** voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede lid van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door ons Notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Izegem, op ons kantoor, datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen, vertegenwoordigd als voormeld, getekend met mij, Notaris.