

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP*Recht op geschriften: €50,00-*

m.b.t. een appartement en twee autostaanplaatsen, te Beernem, Wingene Steenweg 64

Op drieëntwintig oktober tweeduizendzesentwintig.

Ga ik, **Evy THIELEMANS**, Notaris te Beernem, die haar ambt uitoefent binnen de BV "D'hoore & Thielemans", geassocieerde notarissen, met zetel te Beernem, Bloemendalestraat 118, BTW BE 0659 926 038 RPR Gent afdeling Brugge, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van nagemeld onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopvoorwaarden bevatten volgende delen

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

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

Notariskantoor "D'hoore & Thielemans" BV

Bloemendalestraat 118, 8730 Beernem

Tel.: +32 (0)50 78.84.34

info@dhooerethielemans.be - www.dhooerethielemans.be**Procedure**

(...)

Beschrijving van het goed**Goed 1. Gemeente Beernem, eerste afdeling**

In een **onroerend complex**, genaamd **Residentie De Berenpoort II**, opgericht op percelen grond, staande en gelegen te Beernem, aan en tussen de Wingene Steenweg, de Sint-Amanduslaan en de Kardinaal Cardijnlaan, gekend volgens titel en thans ten kadaster onder de sectie G, nummer 0383 A P0000, met een totale oppervlakte volgens kadaster en nagemelde meting van veertien are vijf centiare (14a 05ca), wat betreft de grond waarop het complex werd opgericht:

FASE 2:

In fase 2 worden 5 secties onderscheiden, hetzij:

- de sectie 1 met ingang aan de Wingene Steenweg 64;
- de sectie 2 met ingang aan de Kardinaal Cardijnlaan 2;
- de sectie 3 met ingang aan de Kardinaal Cardijnlaan 4;
- de sectie 4 met ingang aan de Sint-Amanduslaan 2;
- de sectie 5 zijnde de ondergrond met standplaatsen en bergingen.

Bij de beschrijving van de ligging van een appartement wordt steeds het standpunt ingenomen met de rug naar de straat en kijken naar de inkom.

IN SECTIE 1 (WINGENE STEENWEG 64)

Het **appartement 64 04-01** met adres Wingene Steenweg 64/401, gekend ten kadaster met nummer **0383A P0061**, ligt op de volledige vierde verdieping, omvattende volgens beschrijving in de basisakte:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom met inkomdeur/nachthall, leefruimte met open keuken, berging, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, WC, slaapkamer 3, slaapkamer 4;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénendertig/duizendsten (31/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras aan de leefruimte.

Plannen:

- De percelen vroeger gekend als 378A P0000 en 380A P0000 staan afgebeeld als respectievelijk lot A en lot C op een metingsplan, opgemaakt op 12 december 2019 door de heer Luc Vanpoucke, landmeter-expert, met kantoor te 8730 Beernem, Scherpestraat 31A. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **31003-10433** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

De plannen van de privatieve en de gemeenschappelijke delen van het complex zijn opgemaakt door het 'Architectenbureau Arcada' te 8000 Brugge, Palmstraat 4 bus 01-03. Op basis van de bouwplannen werden door de architect afbakeningsplannen opgemaakt. Deze afbakeningsplannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **31003/10487**. De plannen werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Akte statuten van gebouw:

Zoals deze goederen verder omschreven zijn in de statuten van de Residentie DE BERENPOORT II, verleden voor Michel Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op 1 maart 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge op 22 maart daarna, onder formaliteit 61-T-22/03/2021-04315.

Goed 2. Gemeente Beernem, eerste afdeling

In een **onroerend complex**, genaamd **Residentie De Berenpoort**, staande en gelegen te Beernem, aan en tussen de Wingene Steenweg (voorheen nummer 60 en 60+) en de Sint-Amanduslaan, gekend volgens titel en thans gekend op het kadaster onder de sectie G, nummer 376BP0000 met een totale oppervlakte volgens meting van vijftien are zestig centiare (15a 60ca), wat betreft de grond waarop het gebouw wordt opgericht:

IN FASE 1:

In fase 1 worden 3 secties onderscheiden, hetzij:

- de sectie 1 met ingang aan de Wingenesteenweg;
- de sectie 2 met ingang aan de Sint-Amanduslaan;
- de sectie 3 zijnde de ondergrond met standplaatsen en bergingen.

IN DE KELDERVERDIEPING (SECTIE 3):

1. De autostaanplaats genummerd 17, omvattende volgens beschrijving in de basisakte:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke parkeerruimte zoals deze ter plaatse afgebakend is op basis van de afmetingen vermeld op het goedgekeurde plan. De autostaanplaatsen zijn genummerd en gelegen zoals aangeduid op het plan;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: drie/duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;

Gekend ten kadaster met nummer **0376 B P0017**.

2. De autostaanplaats genummerd 18, omvattende volgens beschrijving in de basisakte:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke parkeerruimte zoals deze ter plaatse afgebakend is op basis van de afmetingen vermeld op het goedgekeurde plan. De autostaanplaatsen zijn genummerd en gelegen zoals aangeduid op het plan;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: drie/duizendsten (3/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;

Gekend ten kadaster met nummer **0376 B P0018**.

Opmerking:

De ondergetekende notaris stelt vast dat voormelde autostaanplaatsen feitelijk werden uitgevoerd als één garage met muren en een geautomatiseerde

sectionaalpoort. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij, zo nodig, zijn eigen zaak zal dienen te maken betreffende de regularisatie van deze gewijzigde uitvoering zowel op stedenbouwkundig vlak als wat betreft de mede-eigendom. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na voorafgaandelijk aan de toewijs zich te hebben kunnen informeren dienaangaande.

Plan:

Deze percelen staan afgebeeld in groene kleur op een metingsplan, opgemaakt op 08 juni 2018 door de heer Luc Vanpoucke, landmeter-expert, te Beernem, Scherpestraat 31 A.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **31003/10373** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Akte statuten van het gebouw:

Zoals deze goederen verder omschreven zijn in de statuten van de Residentie DE BERENPOORT, verleden voor notaris Michel Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op 31 juli 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge, op 8 augustus daarna, onder formaliteit 61-T-08/08/2018-10193.

Deze akte werd verbeterd door notaris Christian Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op 5 oktober 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge op 24 oktober daarna, onder formaliteit 61-T-24/10/2018-13853.

Kadastraal inkomen:

Het (niet-geïndexeerd) basis-KI bedraagt negenhonderd achtenzeventig euro (€ 978) voor het appartement en achtenveertig euro (€ 48) voor elk van de autostaanplaatsen.

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 geen roerende goederen meeverkocht, maar enkel de onroerende goederen, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt tweehonderd tachtig duizend euro (€ 280.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen is 24 november 2026 om 11.00 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is 2 december 2026 (8 dagen later) om 11.00 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 verkoopvoorwaarden.

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 de Notaris op **maandag 7 december 2026 om 17 uur 30.**

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, op de hierna volgende bezoekenmomenten:

- telkens op dinsdag (3 november 2026, 10 november 2026, 17 november 2026, 24 november 2026 en 1 december 2026) tussen 17u00 en 18u00, na telefonisch contact te hebben opgenomen met het notariskantoor “D’hoore & Thielemans”.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van de verkochte goederen 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 de verkochte goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

Voorkooprecht – voorkeurrecht

Volgens de opzoeking gedaan door de Notaris (e-voorkooploket) op 24 september 2026 is geen enkel Vlaams voorkooprecht van toepassing op de verkochte goederen.

Er blijkt uit het dossier dat de goederen met geen enkel wettelijk recht van voorkoop-, voorkeur- of wederinkoop zijn bezwaard.

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

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

Conventionele voorkooprechten - voorkeurrecht – wederinkooprecht – vervreemdingsverbod. Overschrijving van een conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of optierecht (art.3.30, § 1, 5° bw)

Sinds 1 juli 2022 moeten de aktes die het bestaan van een conventioneel voorkeurrecht, voorkooprecht of optierecht vaststellen met betrekking tot het verkochte goed worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Het gebrek aan overschrijving sluit het engagement van de verkoper tegenover de derde niet uit;

Uit het dossier blijkt dat de verkochte goederen niet bezwaard zijn met één van volgende rechten en dat er dus geen conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht of optierecht bestaat of werd toegestaan aan derden, ook niet in huurcontracten.

Uit het dossier blijkt dat de verkochte goederen niet het voorwerp uitmaken van enig vervreemdingsverbod.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De koper wordt gewezen op artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek, inhoudende dat een vordering wegens koopvernietigende gebreken niet kan ingesteld worden bij verkopen die op gerechtelijk gezag geschieden.

Grenzen – oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de verkochte goederen worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemene muren, hagen en afsluitingen, die de scheiding uitmaken met de aanpalende eigendommen. Uit het dossier blijkt niet dat de goederen het voorwerp zijn geweest van overeenkomsten met betrekking tot de mede-eigendom van muren, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed.

Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen 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.

Uit het dossier blijken geen erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze opgenomen in voormelde statuten en deze hierna vermeld:

Voor wat betreft goed sub 1 werd volgende clausule in de aankoopakte opgenomen:

"Opgenomen in de voormelde statuten van de Residentie De Berenpoort II en alhier voor de volledigheid letterlijk overgenomen :

"De exclusieve gebruiks- en genotsrechten op gemeenschappelijke delen - in het bijzonder de terrassen - vormen een erfdienstbaarheid in de zin van artikel 577-4 § 1, vierde lid, 1° BW. Ondergetekende notaris wijst op de mogelijkheid dat dergelijke rechten kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering, beslissend met een vier vijfden meerderheid.

Er wordt verwezen naar het onroerend statuut van de RESIDENTIE DE BERENPOORT, opgemaakt en verleden door notaris Michel VAN DAMME, te Brugge (Sint-Andries), op 31 juli 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brugge formaliteit 61-T-08/08/2018-10193, waarin letterlijk staat opgenomen hetgeen volgt:

"(...)

Nieuw gevestigde erfdienstbaarheid van door- en overgang

Partijen verwijzen naar hetgeen hiervoor gezegd onder punt 3, "B. Opsomming en beschrijving van de privatieve kavels" waarin gesteld wordt dat de meergezinswoning, voorwerp van huidige akte, in feite de eerste fase van een groter complex uitmaakt.

Zoals blijkt uit het goedgekeurde kelderplan van de fase 1, dient de in- en uitrit en circulatieruimte van fase 1 als toegang tot de kelderverdieping van fase 2 met de daar gelegen autostaanplaatsen. Het plan van het gelijkvloers toont eveneens aan dat de binnenruimte/binnenkoer van fase 1 kan gebruikt worden door de eigenaars/bewoners

van een appartement op het gelijkvloers van fase 2 om toegang te nemen.

Reden waarom er bij toepassing van punt "8. Muurgemeenschappen", in het bijzonder punt 8.2, een erfdiensbaarheid van door- en overgang wordt gevestigd over de inrijhelling en de circulatieruimte in de kelderverdieping en de niet bebouwde gedeelten op het gelijkvloers van de fase 1 - het lijdend erf met gereserveerde perceelsidentificatie G 376 A P0000 - in voordeel van de fase 2, het heersend erf waarvan het grondoppervlak gevormd door de actuele kadastrale percelen 61 L 11, 61 K 11 onder aftrek van het perceel met gereserveerde perceelsidentificatie G 375 A P0000 en een oppervlakte van 25 m² 45 dm² waarvan sprake hiervoor en gereserveerd perceelnummer G 375 8 P0000 met een oppervlakte van 36 dm² waarvan sprake hiervoor, evenals het nog te verwerven perceel 62 N 2.

Deze erfdiensbaarheid van door- en overgang zal eeuwigdurend zijn en kosteloos kunnen uitgevoerd worden a) te voet en met een fiets voor wat betreft de inrijhelling en circulatieruimte in de kelderverdieping en het gelijkvloers en b) met om het even welk voertuig voor wat betreft de inrijhelling en de circulatieruimte in de kelderverdieping alleen.

Het is wel te verstaan dat het heersend erf moet bijdragen in de kosten voor onderhoud en herstelling van het lijdend erf en dit voor een gelijk deel.

Zijn hier tussengekomen voor kennisname en aanvaarding, de eigenaars van het heersend erf: (...)

De toekomstige eigenaars van een kavel in de fase 2 worden - louter door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot huidige statuten - in de plaats gesteld van hun rechtsvoorgangers voor wat betreft de rechten en plichten voortvloeiend uit deze erfdiensbaarheden.

11. Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de bouwheer om:

1° alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op de verkochte goederen, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende 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 de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vordering tot vrijwaring - Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1772 en 1770 van het Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist

vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Appartementsmede-eigendom

Statuten

De gebouwen, waarvan de verkochte privatieven met de daaraan verbonden gemeenschappelijke gedeelten deel uitmaken, werden onder het stelsel van de horizontale eigendomsverdeling en gedwongen mede-eigendom gesteld ingevolge statuten van mede-eigendom:

Voor wat betreft goed sub 1. van de Residentie DE BERENPOORT II, verleden voor Michel Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op 1 maart 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge op 22 maart daarna, onder formaliteit 61-T-22/03/2021-04315.

Voor wat betreft goed sub 2. van de Residentie DE BERENPOORT, verleden voor notaris Michel Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op 31 juli 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge, op 8 augustus daarna, onder formaliteit 61-T-08/08/2018-10193. Deze akte werd verbeterd door notaris Christian Van Damme, te Brugge (Sint-Andries), op 5 oktober 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Brugge op 24 oktober daarna, onder formaliteit 61-T-24/10/2018-13853.

De vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in het KBO onder het nummer 0768.580.389 voor wat betreft goed 1 en 0701.963.858 voor wat betreft goed 2.

De verkoper stelt een exemplaar van de statuten, zijnde de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering ter beschikking. Deze zijn tegenwerpelijk aan de koper. De koper zal zich verbinden zich te gedragen naar alle rechten en plichten erin vervat. Voormelde akten en onderhavige akte vormen één geheel om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn. De koper zal worden gesteld in alle rechten en plichten voortvloeiend uit de beslissingen van de algemene vergadering. Dit alles zonder enig verhaal tegen de verkoper, die nooit tot enige tussenkomst kan worden gedwongen.

In alle akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot betreffende de bij deze verkochte goederen, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten kennen en dat zij zich ertoe verbinden zowel die statuten na te leven, als het reglement van interne orde, en de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De koper zal door deze verkoop a) in de plaats worden gesteld in alle rechten en verplichtingen die uit bedoelde aktes voortspuiten; b) van rechtswege deel uitmaken van de vereniging van mede-eigenaars.

Inlichtingen syndicus

M-Syndicus, te Aalter, Stationsstraat 40 is de syndicus voor de gebouwen waarvan de bij deze verkochte privatieven deel uitmaken.

De verkoper stelt de informatie gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Burgerlijk Wetboek ter beschikking.

1.- Algemene kosten

De koper zal, overeenkomstig artikel 3.94 § 2 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden zijn tot het betalen van volgende kosten:

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

2) een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht,

alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

2.- Er wordt de partijen geïnformeerd dat:

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

- overeenkomstig artikel 3.94 § 5 1° Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer konden maken van de gemeenschappelijke gedeelten;

- overeenkomstig artikel 3.94 § 5 2° Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel en onafscheidelijk daarmee overgedragen wordt op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

3.- De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de akte van toewijs ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

4.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper dient de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De instrumenterende notaris is ertoe gehouden toe te zien op de hypothecaire vrijheid van de verkochte goederen.

Uit het schrijven van de syndicus de dato 7 oktober 2026 blijkt dat er volgende achterstallen zijn voor wat betreft goed 2.: Tweehonderdzevenentachtig euro twintig cent (€ 287,20) achterstallen.

Uit het schrijven van de syndicus de dato 7 oktober 2026 blijkt dat er volgende achterstallen zijn voor wat betreft goed 1.: Tweeduizend zevenhonderdachtenzeventig euro drieëndertig eurocent (€ 2.778,33).

Vlaamse Codex Wonen

Uit het dossier blijkt dat:

- de verkochte goederen niet onder het sociaal beheersrecht vallen dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W., of sociale woonorganisatie in het kader van artikel 5.83- 5.90 Vlaamse Codex Wonen;

- thans geen recht van wederinkoop bestaat bij toepassing van artikel 5.92 Vlaamse Codex Wonen van welk artikel de Notaris voorlezing heeft gegeven;

- voormeld goederen niet vallen onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen. Gezien:

- de verkochte goederen niet een woning betreffen bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

- de verkochte goederen geen perceel betreffen bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- de verkochte goederen geen woning betreffen waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- de verkochte goederen geen woning betreffen die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

Ruimtelijke ordening

A.- Algemeen

Ingeval de goederen onderworpen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwtoelating of om het even welke reden.

B.- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

1.- Bij toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, en op basis van het hypothecair getuigschrift, en het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie van de gemeente Beernem op 29 september 2026, welke hoogstens één jaar geleden werd verleend, en waaruit blijkt:

1° dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel voor de goederen geen recente stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven met uitzondering van stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op:

Voor wat betreft goed sub 1 (enkel opname van deze die betrekking hebben op het actueel gebouwde complex):

- 26 februari 2018 voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkings (gemeentelijk dossiernummer 31003/21796/B/2017/232);
- 11 maart 2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor bestemmingswijziging en samenvoeging appartementen (OMV_2021183788);
- 20 december 2019 een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor De Berenpoort fase 2 Wingene Steenweg 64 Beernem - Bronbemaling (OMV_2019120485).

Voor wat betreft goed sub 2 (enkel opname van deze die betrekking hebben op het actueel gebouwde complex):

- 24 oktober 2016 voor het slopen van een bestaande woning, slopen van loods en voorbereidingswerken grondsanering (gemeentelijk dossiernummer 31003/17123/B/2016/184);
- 6 november 2017 een voorwaardelijke vergunning voor de nieuwbouw van een meergezinswoning (gemeentelijk dossiernummer 31003/24171/B/2017/157);
- op 27 augustus 2018 omgevingsvergunning voor bemaling voor kelder en liftputten – project de Berenpoort (OMV_2018096223);
- 8 mei 2020 een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor bestemmingswijziging van 2 appartementen tot kantoorruimtes (OMV_2020024604);
- 11 juni 2021 een omgevingsvergunning voor het aanbrengen van lichtreclame (OMV_2021034399).

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het plannenregister is: “**Parkgebieden**” en “**woongebieden**” (Origineel Gewestplan Brugge – Oostkust, goedgekeurd de dato 7 april 1977) voor wat betreft goed sub 1 en “**woongebieden**” en “**bestaande hoofdverkeerswegen**” voor wat betreft goed sub 2 (Origineel Gewestplan Brugge – Oostkust, goedgekeurd de dato 7 april 1977).

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de opzoeking in het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op de verkochte goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er voor de goederen *geen niet vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden* van toepassing is.

6° dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2.- Uit voormelde vastgoedinformatie blijkt verder onder meer nog het volgende:

- dat de goederen gelegen zijn in een bijzonder plan van aanleg met als beschrijving: Stationswijk (nr. 3) en als bestemming: Overwegend Artikel 7: Zone voor aaneengesloten bebouwing in de Wingene Steenweg (Gewestweg N370) - Kardinaal Cardijnlaan en Sint-Amanduslaan; Artikel 2: zone voor openbaar gemeentelijk groen en artikel 4: zone non-Adificandi en voortuinstrook. Referentie BPA_31003_224_00003_00003).

- dat een milieuvergunning werd afgeleverd op 13 januari 1994 voor het uitbreiden van een bestaand vergund bedrijf met 2 ondergrondse bezinetanks en 2 benzinepompen met als startdatum 13 januari 1994 en als einddatum 22 oktober 2012 (dossiernummer 31003/22597/2/E/1);

- dat een milieuvergunning werd afgeleverd op 17 juli 2003 voor een melding kleine verandering met als startdatum 17 juli 2003 en als einddatum 21 februari 2022 (dossiernummer 31003/22597/A/E/2);

- dat een milieuvergunning werd afgeleverd op 22 oktober 1992 voor het uitbaten van een brandstofpomp bij bestaande vergunde mazouttank met als startdatum 22 oktober 1992 en einddatum 21 oktober 2012 (dossiernummer 31003/22597/2/E/2);

- dat een milieuvergunning werd afgeleverd op 8 december 1977 voor opslag mazout 2x 10,500 liter voor huishoudelijk verbruik met als startdatum 8 december 1977 en als einddatum 7 december 2007 (dossiernummer 31003/22597/2/E/4);

- dat een milieuvergunning werd afgeleverd op 21 februari 2002 voor een melding kleine verandering met als startdatum 21 februari 2002 met als startdatum 21 februari 2002 en als einddatum 20 februari 2022 (dossiernummer 31003/22597/1/E/1);

- dat een milieuvergunning werd afgegeven op 10 november 1977 voor het uitbaten van een steenkoolopslagplaats van 50 ton met als startdatum 10 november 1977 en als einddatum 9 november 2007 (dossiernummer 31003/22597/2/E/3);

- dat het goed gelegen is in een zoneringsplan met als bestemming: centraal gebied;

- dat het goed gelegen is in een beschermd waterwinningsgebied bij besluit van 18 december 1991, met als beschrijving: Beernem (plan ID 215) en als bestemming: Zone 3 of de chemische zone.

- dat de goederen risicogronden zijn, met rubrieknummer 6.2.1.°a) en vlarebo-code Categorie O, startdatum 1 januari 1977 en einddatum 31 december 2050.

- dat de goederen belast zijn met een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, type: bouwvrije strook langs gewestweg.

Voor wat betreft goed sub 2.

- dat een milieuvergunning werd afgeleverd op 12 maart 2018 voor bronbemaling voor bouwwerken (dossiernummer 31003/22597/3/E/1);

- dat het goed een risicogrond is, met rubrieknummer 17.3.4.2°a)2) en vlarebo-code A,

startdatum 13 januari 1994 en einddatum 31 december 2050.

3.- De Notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1. VCRO, dat de vergunningsplichtige werken omschrijft. De vergunningsplicht wordt in bepaalde gevallen vervangen door een meldingsplicht.

4.- De instrumenterende notaris staat **niet** in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel en de eventuele vastgoedinformatie. De koper is ingelicht omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige en milieutechnische situatie van de goederen, voorwerp van huidige verkoop in het kader van de **zelfinformatieplicht van de koper**.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet dat de stedenbouwkundige toestand conform is aan de stedenbouwkundige wetgeving en/of de afgeleverde vergunningen.

Bovendien, vestigt de notaris die huidige verkoopvoorwaarden opgemaakt heeft specifiek de aandacht van de koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit naast de door de notaris bezorgde wettelijk verplichte informatie overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van de goederen, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar de goederen zich bevinden, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan de goederen in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften, al dan niet opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 17 september 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Uitbatingsvergunning – bodemonderzoek

Uit het dossier blijkt niet dat met betrekking tot de goederen ooit een milieu- of uitbatingsvergunning zou zijn afgegeven, en geen activiteiten zijn uitgevoerd waarvoor dit vereist is of was, *met uitzondering* van deze hierboven vermeld. Er hebben tevens bodemonderzoeken plaatsgevonden waarvan de informatie is opgenomen in de hierna vermelde bodemattesten.

Bodemtoestand

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte privatieve gedeelte geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privatieve gedeelte.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom wel een risico-inrichting op de grond gevestigd was. In dat verband verwijst de verkoper naar het reeds uitgevoerd oriënterend bodemonderzoek zoals opgenomen in het hierna vermeld bodemattest.

3. De inhoud van het bodemattest, is als volgt:

3.1. Voor wat betreft goed sub 1.; het bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 9 september 2024:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

Door een wijziging van de perceelsgrenzen is er voor deze grond geen oriënterend bodemonderzoek beschikbaar dat een uitspraak doet over de bodemkwaliteit van de volledige grond. Aan de hand van artikel 64 Vlarebo-besluit moet voor een risicogrand worden nagegaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.03.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.2.2 Extra informatie

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen: Het eindevaluatieonderzoek van 04.12.2018 werd bij de OVAM ingediend op 27.02.2019. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 22.06.2017. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 09.12.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek (+ Aanvulling Dd. 15.02.2006) in het Kader van Overdracht van het Perceel te Beernem Met Kadasternummer, Beernem, 1ste Afdeling, Sectie G, Perceelnrs. 80x, 61k10, 61l10 en 61k11.

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 13.03.2013

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Terra Casa bvba, Wingene Steenweg 60/+60 en 62 te Beernem

AUTEUR: Buro BS NV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 09.12.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek (+ Aanvulling Dd. 15.02.2006) in het Kader van Overdracht van het

Perceel te Beernem Met Kadasternummer, Beernem, 1ste Afdeling, Sectie G, Perceelnrs. 80x, 61k10, 61l10 en 61k11.

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 13.03.2013

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Terra Casa bvba, Wingene Steenweg 60/+60 en 62 te Beernem

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 22.06.2017

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject van het perceel te Beernem met kadasternummer, Beernem, 1ste Afdeling, Sectie G, perceelnrs. 61K10, 61L10 en 61K11.

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 04.12.2018

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek en tussentijds verslag bodemsanering II – Probee bvba, Wingene Steenweg 60 en z/n te Beernem.

AUTEUR: Buro BS NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

3.2. Voor wat betreft goed sub 2.; het bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 11 december 2025:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.03.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het eindevaluatieonderzoek van 04.12.2018 werd bij de OVAM ingediend op 27.02.2019. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 22.06.2017. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 09.12.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek (+ Aanvulling d.d. 15.02.2006) in het kader van overdracht van het perceel te Beernem met kadasternummer, Beernem, 1ste Afdeling, Sectie G, Perceelnrs. 80x, 61k10, 61l10 en 61k11

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 13.03.2013

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Terra Casa bvba, Wingene Steenweg 60/+60 en 62 te Beernem

AUTEUR: Buro BS NV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 09.12.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek (+ Aanvulling d.d. 15.02.2006) in het kader van overdracht van het perceel te Beernem met kadasternummer, Beernem, 1ste Afdeling, Sectie G, Perceelnrs. 80x, 61k10, 61l10 en 61k11

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 13.03.2013

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Terra Casa bvba, Wingene Steenweg 60/+60 en 62 te Beernem

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 22.06.2017

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject van het perceel te Beernem met kadasternummer, Beernem, 1ste Afdeling, Sectie G, perceelnrs. 61K10, 61L10 en 61K11.

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 04.12.2018

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek en tussentijds verslag bodemsanering II – Probee bvba, Wingene Steenweg 60 en z/n te Beernem.

AUTEUR: Buro BS NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

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

5. Zich steunend op de verklaringen van de verkoper en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van risicogrond werden toegepast.

6. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

Pfas

Uit de opzoeking in de PFAS kartering blijkt dat voormeld onroerend goed thans niet gelegen is in PFAS-gebied waar no regret-maatregelen gelden in het kader van PFAS-verontreiniging. De kopers verklaren daarvan op de hoogte te zijn.

De Notaris heeft partijen gewezen op de gevolgen en de mogelijke risico's van een perceel gelegen in PFAS-gebied, onder meer omtrent grondverzet/afgraven van de grond en de gevolgen van een eventuele sanering/overschrijding richtwaarden PFAS.

Stookolietank

Uit het dossier blijkt dat er zich op of in de goederen geen bovengrondse of ondergrondse stookolietanks bevinden.

Asbest

Voor de gebouwen, voorwerp van deze overeenkomst, dient geen asbestattest te worden opgesteld, gelet op het feit dat de gebouwen dateren van na bouwjaar 2000.

Postinterventiedossier

Het PID omvat de plannen, technische gegevens, contactgegevens van architect, veiligheidscoördinator en aannemers, die de gebouwen hebben opgetrokken of verbouwd.

Het PID is sinds 1 mei 2001 verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001, of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers. Het wordt opgemaakt door de veiligheidscoördinator. Op bouwplaatsen met slechts één aannemer is het de opdrachtgever of een aangestelde derde die een vereenvoudigd PID moet opstellen. Wanneer de eigenaar zelf werken uitvoert, is hij zelf verantwoordelijk voor het PID. Het PID moet gedurende de volledige levensduur van het gebouw bij het gebouw blijven. Wanneer een gebouw of deel ervan van eigenaar verandert, overhandigt de vorige eigenaar het PID aan de nieuwe eigenaar. Aan de hand van het PID kan men bij verbouwingen achterhalen hoe het gebouw werd opgebouwd en met welke materialen. Wanneer bouwwerken worden uitgevoerd, is de eigenaar verplicht het PID ter beschikking te stellen van architect en aannemers ter aanvulling.

Een postinterventiedossier van de privatieven dient overhandigd te worden bij de akte van toewijs aan de koper.

Het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van zal kunnen genomen worden.

Elektrische installatie

Goed sub 1 is een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij verslag van 1 juli 2022 opgemaakt door Electrotest voor wat betreft goed sub 1 werd vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk voor 1 juli 2047.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat Bouw werd opgemaakt met betrekking tot de woning, goed sub 1, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Sofie Verwichte daterend van 29 mei 2024 met identificatiecode 31003-G-DBA_2017048742/EP00810/W064/D01/SD008). Het berekend energieverbruik bedraagt 54 kWh/m²jaar, heeft energielabel A en een E-peil E34.

De koper zal een origineel van het EPC-Bouw ontvangen dat ter inzage ligt in het

kantoor.

De renovatieplicht Residentiële gebouwen

Goed sub 1 is een residentiële gebouw/residentiële bouweenheid. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf notariële akte toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Dit is thans reeds het geval, waardoor er geen renovatieplicht geldt.

Zonnepanelen – groene stroomcertificaten

Goed sub 1 is voorzien van twee (2) zonnepanelen. Er werd een verslag van onderzoek voor de controle van de zonnepaneelinstallatie opgemaakt op 23 februari 2023 dat bepaalt dat de installatie voldoet aan de voorschriften van Boek 1 van het Koninklijk Besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning. De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk voor 23 februari 2048.

Voormelde zonnepanelen horende bij het verkochte goed en al hun toebehoren zijn inbegrepen in onderhavige verkoop. De opgewekte energie komt toe aan de koper vanaf de ingentreding.

Er zijn geen groenestroomcertificaten, noch subsidie(s), waaraan voorwaarden waren gekoppeld die de koper dient te respecteren, ontvangen voor voormelde zonnepanelen.

Water

Op basis van een opzoeking gedaan via “www.waterinfo.be”, verklaart de Notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voormelde goederen niet zijn gelegen in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Uit zelfde rapport blijkt verder dat de goederen:

- niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied (overstromingsgebieden worden afgebakend in de bekkenbeheerplannen en kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone (oeverzones kunnen worden afgebakend in een stroomgebiedbeheerplan, een wateruitvoeringsprogramma of een beslissing van de Vlaamse Regering; gronden gelegen in een afgebakende oeverzone kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet gelegen zijn in een signaalgebied. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of eventueel een bouwverbod. Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt verwezen naar de informatie ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De Notaris kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken.

Op basis van het afgeleverde overstromingsrapport verklaart de Notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, dat volgende waterscores van toepassing zijn voor de verkochte goederen:

- P(erceel)score (= overstromingskans voor het perceel): A
 - G(ebouwen)score (= overstromingskans voor het gebouw): A
- De onderscheiden klassen dienen als volgt te worden geïnterpreteerd:*
- klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
 - klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
 - klasse C: kleine kans op overstromingen;
 - klasse D: middelgrote kans op overstromingen.

Uit het dossier blijkt niet dat de goederen ooit zijn overstroomd.

Onroerend erfgoed – Bescherming - Klassering

Uit de opzoeken blijkt niet dat de goederen zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De Notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed beschikbaar is gesteld.

Bescherming – klassering

Uit het dossier blijkt niet dat de goederen aan een beschermingsmaatregelen onderworpen zijn, ook niet overeenkomstig de wetgeving op monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, beschermd archeologisch patrimonium, beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Onteigening – planbatenheffing

Uit het dossier blijkt geen onteigeningsbesluit noch een intentie vanwege de overheid tot onteigening.

Uit het dossier blijkt geen planbatenheffing.

Rooilijn

Uit het dossier blijkt niet dat de goederen zijn getroffen door enige rooilijn.

Ondergrondse leidingen en innemingen

De Notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt - <https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op de goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het goed. Indien een ondergrondse inneming of leiding aanwezig zou zijn, dan brengt dit een erfdienstbaarheid van openbaar nut met zich mee.

Rookmelders

De verkoper dient de goederen te voorzien van de wettelijk vereiste rookmelders.

De koper wordt door de notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Register van herstellvorderingen

De ondergetekende notaris informeert over de elementaire veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteits- en brandveiligheidsvereisten, waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het (uitvoerings)Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ondergetekende notaris licht toe dat een woning die, na een conformiteits-onderzoek, niet conform blijkt te zijn, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kan worden verklaard, dat dan onder meer renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden of sloping kunnen opgelegd worden, en dat de conformiteit met de vereisten en normen van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest.

De verkopers verklaren dat op de verkochte goederen **geen herstellvordering noch veroordeling** rust tot het uitvoeren van werken om de goederen conform te maken, en/of tot beëindiging van overbewoning, zoals dit ook blijkt uit een opzoeking door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen.

De verkopers waarborgen niet dat het verkochte goed sub 1 beantwoordt aan de

voormelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten. De verkopers verklaren dat zij niet beschikken over een conformiteitsattest. De verkopers gaan geen enkele verbintenis aan tegenover de kopers in verband met het verkrijgen van een conformiteitsattest, en waarborgen evenmin dat het verkochte goed beantwoordt aan de gemeentelijke reglementering in verband met de verhuring van onroerende goederen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen (<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstellvorderingen>), vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Natuur

De verkoper heeft verklaard dat de goederen niet zijn gelegen binnen: een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN); een Vlaams erkend natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk; een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON); een natuurinrichtingsproject. Hij heeft verklaard dat ze niet verhuurd worden of in erfpacht werden gegeven aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging. Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur niet van toepassing.

Leegstand –verwaarlozing - ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De verkoper heeft verklaard niet te zijn gewaarschuwd dat de goederen op enige inventaris van en/of leegstaande, verwaarloosde en/of ongeschikt verklaarde en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en/of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zullen worden gezet; en hij heeft verklaard dat de goederen, bij zijn weten, ook niet zijn opgenomen in een dergelijke inventaris.

Toewijzing aan een vennootschap

Wanneer de goederen worden toegewezen aan een vennootschap, is de vertegenwoordiger van de vennootschap hoofdelijk en solidair gehouden tot alle verbintenissen van de vennootschap in deze zaak.

Juridische procedures - geschillen

De verkoper heeft verklaard dat er geen juridische procedures hangende zijn met betrekking tot de goederen, en dat hij niet op de hoogte is van betwistingen met burens of andere derden.

Hypothecaire toestand

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

Pandrecht

De wetgeving inzake zakelijke zekerheden op roerende goederen, laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden meeverkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. Uit de opzoeken in het pandregister blijkt niet dat een onderdeel van voormelde goederen is bezwaard met een pandrecht of eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Aanrekening van de betalingen

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen

verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de Notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot aan één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (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 bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

→ een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (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 bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de

notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen. Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

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

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend

euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

Artikel 25bis.

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

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

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

De 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 rangeregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

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

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

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

Waarschuwing

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

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen 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.

Afschrift – notariële aktenbank (Naban) – digitale kluis (Izimi)

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende Notaris. Partijen worden door de Notaris ingelicht dat het digitaal afschrift van alle akten sinds 2015, waarbij zij partij zijn, door hen kan worden geconsulteerd 1) in de Notariële Aktebank, toegankelijk via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, of 2) in de digitale kluis op www.izimi.be, aan de hand van de elektronische identiteitskaart of de app ItsMe.

De Notaris wijst partijen op het feit dat het digitaal afschrift een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een, per post of e-mail bezorgd, door de Notaris ondertekend afschrift. Partijen verklaren te weten dat de Notaris op eerste schriftelijk verzoek, per post of per e-mail (doch slechts na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten), een afschrift van de akte zal sturen naar het mailadres of postadres vermeld in de aanvraag.

Clausule van orde

Voor zover huidige akte één of meerdere clausules zou bevatten die met een sanctie van nietigheid zijn behept, brengt de eventuele nietigheid van deze clausule(s) niet de nietigheid van de overeenkomst met zich mee, volgens uitdrukkelijke wens van de partijen.

Bevestiging identiteit

De Notaris bevestigt de identiteit van partijen aan de hand van hun identiteitskaart. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de Notaris, op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data. Rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van betrokkenen.

Bekwaamheid

De verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid; collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator; niet te vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht of andere maatregelen, beschermingsmaatregelen of beschikkingsbeperkingen, waardoor deze akte niet zou kunnen worden ondertekend zonder de nodige machtiging, vertegenwoordiging of bijstand, met uitzondering van hetgeen voormeld.

Notariële adviesplicht – tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

Partijen erkennen dat de Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen hem opgelegd door artikel 9, §1, lid 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen en/of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij de aandacht van partijen hierop dient te vestigen en hen dient mee te delen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. Partijen verklaren hierover door de notaris te zijn geïnformeerd en verklaren dat zij alle bedingen voor evenwichtig houden en aanvaarden.

Partijen bevestigen dat de Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Partijen bevestigen dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling en steeds voorrang heeft, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten met hetzelfde voorwerp.

Recht op geschriften.

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

De comparant bevestigt een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 2 oktober 2026.

Waarvan proces-verbaal

Opgesteld op mijn kantoor te Beernem op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting bij deze akte, heeft de verkoper, vertegenwoordigd als voorzgd, met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)