

Nr.:

VERKOOPSVOORWAARDEN

Dossier: 28960/BW

FODFIN Brugge1: € 50 – Bijlage(n): € 100

VLABEL: nihil

**VERKOOPSVOORWAARDEN GEDEMATERIALISEERDE
MINNELIJKE OPENBARE VERKOPING**

Op heden VIJF AUGUSTUS TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

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

Op verzoek en in aanwezigheid van:

■

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor WaÛters en Parmentier

Bossuytlaan 22, 8310 Brugge (Assebroek)

Telefoon dossierbeheerder: 050/55.68.98

E-mail dossierbeheerder: sarah.standaert.358434@belnot.be

Artikel 1. Beschrijving van het onroerend goed

STAD DAMME - zevende afdeling - Sijsele

Een werkplaats met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te **Damme (Sijsele), Bloemisterijstraat 3**, gekadastriseerd volgens titel, sectie C, deel van nummer 796/X/6, met een oppervlakte van zes are elf centiare drieëntachtig vierkante decimeter (6a 11ca 83dm²), en volgens uittreksel uit de kadastrale legger van 15 mei 2024, sectie C, nummer 796K8 P0000, met een oppervlakte van zes are twaalf centiare (6a 12ca). Kl: duizend vijfenzeventig euro (€ 1.075,00).

Hierna genoemd het "goed".

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

■

Artikel 2. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdnegentigduizend euro (€ 290.000,00)**.

Artikel 3. Minimum bod

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

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is zondag vijftien september twee duizend vierentwintig, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag drieëntwintig september twee duizend vierentwintig, om dertien uur (13.00 uur), onder voorbehoud van eventuele

verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 5. Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag dertig september twee duizend vierentwintig om zestien uur.

Artikel 6. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen worden bezocht op volgende zaterdagen van tien uur dertig tot twaalf uur:

- 24 augustus 2024;
- 31 augustus 2024;
- 7 september 2024;
- 14 september 2024;
- 21 september 2024.

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

Artikel 7. Eigendom – Genot – Gebruik

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

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

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

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

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

Artikel 8. Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Artikel 9. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde

verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar waarin de toewijs definitief wordt.

Artikel 10. Hypothecaire toestand

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

Artikel 11. Staat van de verkochte goederen – Gebreken

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

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

Artikel 12. Grenzen – Oppervlakte

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

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

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. Schade aan de grond of ondergrond

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

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

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

Artikel 15. Vorderingen tot vrijwaring

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

Artikel 16. Voorkoop- of voorkeurrechten – Rechten van terugkoop

De verkoper verklaart dat voormeld goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard, *behoudens* een conventioneel recht van terugkoop in het voordeel van de hierna genoemde "wvi". Bij schrijven van ■, heeft nagenoemde "wvi", haar goedkeuring verleend aan huidige openbare verkoop, alsmede betreffende de onderhavige verkoop verzaakt aan haar eventuele recht van terugkoop voor zover de hierna volgende voorwaarden worden vervuld.

Met haar schrijven van ■ heeft nagenoemde "wvi" zich principieel akkoord verklaard met

onderhavige openbare verkoop onder de in dit schrijven gemelde voorwaarden, waartoe de koper zich door het uitbrengen van zijn bod integraal verbindt, en welk schrijven letterlijk luidt als volgt:

“Bedrijventerrein Ex-Kazerne (Bloemisterijstraat) in Damme

Verkoop via Biddit door ■ aan een nog te bepalen koper

Onroerend goed kadastraal gekend als Damme, 7e afdeling, sectie C, nummer 796K8P0000, groot 612 m²

Geachte

Wij melden u de goede ontvangst van uw elektronisch schrijven van ■.

*De raad van bestuur van WVI heeft, in zitting dd. ■, zijn **principiële** goedkeuring verleend aan de openbare verkoop via Biddit van het hiervoor vermeld onroerend goed, mits naleving van de hiernavolgende voorwaarden:*

Voorwaarde 1

De verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften Ex-Kazerne (Bloemisterijstraat) te Damme zoals deze in de initiële WVI-verkoopakte dd ■ werden bedongen, dienen strikt en volledig te worden opgenomen in de akte verkoopvoorwaarden of aan de akte verkoopvoorwaarden te worden gehecht om er één ondeelbaar geheel mee uit te maken.

Deze voorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften dienen tevens opgenomen of aangehecht te worden aan het uiteindelijke PV van Toewijs.

voorwaarde 2

De economische activiteit van de koper moet in overeenstemming zijn met de van kracht zijnde bestemmingsvoorschriften en de eerbiedigende werking van de voorwaarden ingevolge de wet op de Economische Expansie 1970, en moet ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van WVI.

De economische activiteit dient tevens uitdrukkelijk vermeld te worden in het PV van Toewijs.

Voorwaarde 3

Uitdrukkelijke opname in de akte en PV van Toewijs van de bijzondere clausules "terreinbeheer – bijzondere voorwaarden". U vindt deze clausules als afzonderlijke bijlage bij onderhavig schrijven. In geval van tegenstrijdigheid met bestaande clausules (bestaande clausules gelijkloidend of gelijkaardig) hebben de clausules in bijlage absolute voorrang.

voorwaarde 4 - *Volgende clausules dienen tevens in de akte en PV van Toewijs te worden opgenomen:*

clausule a De kopers, hun rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, verklaren perfect kennis te hebben van de WVI-verkoopvoorwaarden en de bijzondere clausules "terreinbeheer – bijzondere voorwaarden" die op de goederen van toepassing zijn en erkennen dat - in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze WVI-verkoopvoorwaarden en bijzondere clausules "terreinbeheer - bijzondere voorwaarden". Zij verbinden zich tot een stipte en integrale uitvoering ervan en zij zullen op hun beurt deze WVI-verkoopvoorwaarden opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

clausule b De kopers verklaren dat de economische activiteit in overeenstemming is met de van kracht zijnde bestemmingsvoorschriften en de eerbiedigende werking van de voorwaarden ingevolge de wet op de Economische Expansie 1970, en werd ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van WVI. De koper verklaart de volgende economische activiteit op het goed uit te oefenen en in stand te houden: (in te vullen door de notaris).

clausule c De kopers verklaren uitdrukkelijk te verzaken aan eender welke financiële

tussenkoms van WVI bij aanleg en/of uitbreiding van de nutsvoorzieningen in het openbaar domein. WVI wordt uitdrukkelijk ontheven van eender welke aansprakelijkheid dienaangaande.

clause d In het licht van voorwaarde 2 en voorwaarde 6 zal de koper gehouden zijn diens economische activiteit ter goedkeuring voor te leggen aan de raad van bestuur van de WVI. De koper wordt hierbij gewezen op het feit dat diens economische activiteit zal dienen te kaderen binnen de van kracht zijnde bestemmingsvoorschriften en de eerbiedigende werking van de voorwaarden ingevolge de wet Economische Expansie 1970, waaromtrent meer uitleg kan worden bekomen bij het WVI. De potentiële koper wordt erop gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op zijn voorgenomen activiteit en de al dan niet conformiteit met de voorwaarden van het WVI, gezien dit enkel en alleen de verantwoordelijkheid van de koper zal zijn.

De potentiële koper wordt aldus geadviseerd voorafgaandelijk met de WVI af te stemmen omtrent de voorgenomen economische activiteit.

De contactgegevens van het WVI, zoals vermeld op het aangehaald schrijven, zijn hierbij:

WVI

Baron Ruzettelaan 35

8310 Brugge

Tel.: 050/36.71.71

transacties@wvi.be

De door WVI goedgekeurde economische activiteit van de koper zal uitdrukkelijk worden vermeld in de akte van toewijs en zal dientengevolge bindend zijn voor de koper.

voorwaarde 5 - Betaling dossierkosten

Betaling van de dossierkosten door de verkoper(s) ten bedrage van 1.072,06 euro incl. btw, (zie factuur ■ die via e-mail aan de notaris werd bezorgd), uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte en dit in de handen van de instrumenterende notaris die het binnen 10 dagen na het verlijden van de notariële akte zal doorstorten naar bankrekening BE82 0910 0065 3868 van WVI met vermelding van het factuurnummer. In het licht van deze voorwaarde zal de verkoper gehouden zijn de dossierkosten, noodzakelijk en gemaakt met het oog op de realisatie van onderhavige verkoop, ten belope van duizend tweeënzeventig euro zes eurocent (€ 1.072,06) te betalen.

Voorwaarde 6

Tot waarborg van naleving van artikel 4 verplichte groenzone van de stedenbouwkundige voorschriften en/of tot waarborg van naleving van de bermstroken, dient de nieuwe eigenaar (koper) uiterlijk op de dag van de verwerving van de eigendom, een borgsom ten bedrage van 2.500 euro op de rekening van de instrumenterende notaris te storten. Dit bedrag zal binnen 10 dagen na het verlijden van de akte doorgestort worden door de instrumenterende notaris naar de rekening met het nummer BE82 0910 0065 3868 van WVI met vermelding van TXN 0620_014_DC [REF. U_12955].

De kosten voor de eventuele aanpassingen van de groenaanleg en de bermen (opbraak verharding, aanvullen met teelaarde, inzaaien, ...) zijn integraal voor rekening van de koper. De koper en de notaris ontvangen eerstdaags een e-mail van de terreinbeheerder met concrete richtlijnen welke aanpassingen door de koper uitgevoerd moeten worden. Eén jaar na datum akte zal WVI een nazicht ter plaatse uitvoeren.

Zijn de gevraagde aanpassingen correct uitgevoerd, dan wordt de waarborg vrijgegeven. Als blijkt dat de eigenaar de gevraagde aanpassingen binnen het jaar na de ingebruikname van het perceel niet of niet correct heeft uitgevoerd, zal WVI deze voor rekening van de eigenaar laten uitvoeren.

De koper dient in de akte uitdrukkelijk te verklaren voormelde e-mail van de terreinbeheerder in goede orde te hebben ontvangen en zich akkoord te verklaren met de inhoud ervan.

voorwaarde 7

Het definitieve lastenkohier met eventuele bijlagen dient voor advies aan WVI te worden overgemaakt alvorens tot openbare verkoop over te gaan. Elke authentieke akte mag slechts verleden worden nadat het schriftelijk gunstig advies van WVI in verband met de ontwerpakte bekomen is.

Voorwaarde 8

Elkeieder die een biedingsprofiel aanmaakt voor voormeld onroerend goed, waarop de WVI verkoopvoorwaarden gelden, zijn ertoe gehouden om, voorafgaand aan de start van de biedingen, hun economische activiteit die ze zelf zullen uitoefenen in het openbaar verkochte goed voor te leggen ter goedkeuring aan de intercommunale.

De laatste zal oordelen over de toelaatbaarheid van de voorgenomen economische activiteit, dit zonder elk verhaal ten opzichte van de intercommunale. Bij negatief oordeel dient deieder uitgesloten te worden uit de verkoop.

Onder voorbehoud van naleving van deze voorwaarden verzaakt WVI aan het recht van terugkoop voor wat betreft onderhavige transactie.

Met voorname achting,

(volgt de handtekening)

Geert Sanders

Algemeen directeur

Bijlagen:

- Terreinbeheer - bijzondere voorwaarden
- Een kopie van de factuur 'dossierkosten' werd via e-mail aan de notaris overgemaakt"

Wat betreft **voorwaarde 1**, worden partijen gewezen op

- 1) de "Voorwaarden op te nemen in de verkoopakte van nijverheidsgrond – bebouwde percelen bedrijvenpark Kazerne gemeente Damme", die gehecht waren aan bedoelde akte van ■, en waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, om er één ondeelbaar geheel mee te vormen om samen als authentieke akte te gelden.
- 2) volgende stedenbouwkundige voorschriften die zich in bedoelde akte van ■ bevinden, en hierna letterlijk worden weergegeven:

“ OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN:

In de overeengekomen verkoopprijs zijn begrepen: de gebruikelijke kosten voor de eerste aanleg van de openbare weg, van de riolen en van de openbare nutsvoorzieningen overeenkomstig artikel drie van Hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden zoals hier aangehecht en "ne varietur" ondertekend.

Alle kosten voor aansluiting op de onder dit artikel genoemde voorzieningen zijn uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek.

(...)

STEDENBOUWKUNDIGE - EN MILIEUVERKLARINGEN:

1. De verkoper verklaart:

- op zijn uitsluitende verantwoordelijkheid dat het betreffende goed niet voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten noch in een register van beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

- geen verzekering te geven omtrent de mogelijkheid om op het bij deze verkochte goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

2. De notaris brengt de kopers ter kennis:

- dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het bij deze verkochte goed zolang de bevoegde autoriteiten de bouwvergunning niet hebben verleend, dat voor bepaalde bestemmingswijzigingen eveneens een bouwvergunning is vereist.

- dat bij faxbericht van de stad Damme van heden informatie werd verstrekt aangaande milieu en stedenbouw betrekkelijk het bij deze verkochte goed.

Partijen verklaren terzake volledig op te hoogte te zijn, te handelen naar eigen inzicht en op eigen verantwoordelijkheid en mij, notaris, te ontslaan van alle verantwoordelijkheid terzake.

- dat bij aangetekende brief ter post verzonden op vijftieng maart tweeduizend en twee het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Damme op de hoogte werd gebracht van de bij onderhavige akte te verwezenlijken splitsing van het perceelnummer 796/X/6.

Bij brief van achttien april tweeduizend en twee heeft de stad Damme geantwoord. Volgens dit schrijven ligt het verkochte goed in het Bijzonder Plan van Aanleg Lokaal Bedrijventerrein (voormalige kazerne) de dato twee maart negentienhonderd negennegentig en wordt gewezen op de voorwaarden van het BPA omtrent het eventuele oprichten van een woning.”

Wat betreft **voorwaarde 2 en 8**, dient de koper voorafgaand aan de start van de biedingen de economische activiteit die hij zelf zal uitoefenen in voormeld goed ter goedkeuring voor te leggen aan de WVI.

Wat betreft **voorwaarde 3**, worden hierna de bijzondere voorwaarden “Terreinbeheer” letterlijk overgenomen:

“TERREINBEHEER

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Opname in de akte van de hiernavolgende bijzondere clausules - in geval van tegenstrijdigheid met bestaande clausules (bestaande clausules gelijkkluidend of gelijkaardig) hebben onderhavige clausules absolute voorrang -:

1. ARTIKEL 1 - ÉÉNMALIGE DOSSIERKOST

1.1 In geval van overdracht van het goed of vestiging van enig zakelijk recht zullen de eigenaars/overdragers een schriftelijk akkoord van WVI dienen te verkrijgen. Deze aanvraag dient per aangetekende brief aan WVI gericht te worden.

Bij goedkeuring door WVI van de overdracht of vestiging van enig zakelijk recht, zullen de eigenaars/overdragers voor het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan WVI, ter vergoeding van de administratieve kosten, een basisvergoeding verschuldigd zijn van:

- € 750 (excl. btw) voor percelen < 2.500 m²
- € 1000 (excl. btw) voor percelen ≥ 2.500 m² < 5.000 m²
- € 1500 (excl. btw) voor percelen ≥ 5.000 m² < 7.500 m²
- € 2000 (excl. btw) voor percelen ≥ 7.500 m²

Deze tarieven worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen (basisindex - juni 2020). Deze basisvergoeding wordt afgerond op een geheel getal.

Onder “overdracht van het goed” wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst overgedragen goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruil, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, enzovoort. Onder “vestiging van een enig zakelijk recht” worden alle zakelijke rechten begrepen waaronder erfpacht, opstal en vruchtgebruik.

1.2. De hiervoor vermelde vergoeding dient betaald te worden uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte en dit in handen van de instrumenterende ambtenaar die binnen 10 dagen na het verlijden van de akte het bedrag zal doorstorten naar WVI. De factuur wordt ter betaling bijgevoegd bij de goedkeuring van de overdracht. Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als één van de voorwaarden tot het schriftelijk akkoord van WVI met de voorgenomen rechtshandeling, zal bij niet tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

2. ARTIKEL 2 - BERMSTROKEN (ZONE TUSSEN DE RAND VAN DE WEGE- NIS EN DE PERCEELSGRENS)

Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de (nieuwe) eigenaar. Deze strook dient voorzien te worden van gras (met uitzondering van de in- en/of uitrit) en deze bermstrook dient tijdens het groeiseizoen om de 2 weken -à rato van 15 maaibeurten op jaarbasis- onderhouden te worden, tenzij het onderhoud is opgenomen in het collectief groenbeheer door WVI. Deze bermstrook maakt deel uit van het openbaar domein en dient ten allen tijde vrij gehouden te worden.

Het is de eigenaar dus niet toegestaan op deze bermstrook (niet limitatieve opsomming):

- *Voertuigen of andere materialen te stallen*
- *Paaltjes, omheiningen of dergelijke meer te plaatsen*
- *Verhardingen aan te brengen (met uitzondering van de in- en/of uitrit, aangelegde parkeerstroken door WVI, AWW of de gemeente)*
- *Rechtstreekse ontsluitingen te maken voor parkeerplaatsen*

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten (met totale max. breedte van 10m) dient te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

3. ARTIKEL 3 - SANCTIE REGELING

Onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke maatregelen in geval van wanprestatie van de nieuwe eigenaar en onverminderd de specifieke sanctieregeling voorzien in het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, zal WVI in geval van tekortkoming door de nieuwe eigenaar, zo zij daarvoor opteert, het recht hebben om zelf of door tussenkomst van een door haar aan te stellen derde, in de plaats van de in gebreke gebleven partij, diens verzuim in natura mogen goedmaken zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst.

Daartoe zal de nieuwe eigenaar (koper/verwervende partij) voorafgaandelijk in gebreke gesteld worden, inhoudende de concrete omschrijving van de werken en handelingen die hij/zij geheel of deels heeft verzuimd uit te voeren. Indien de in gebreke gebleven partij binnen de maand na afgifte van de voormelde beveiligde zending niet daadwerkelijk en effectief met de nodige werken een aanvang heeft genomen, zal WVI het recht hebben, met uitsluiting van de in gebreke gebleven partij, om zelf of door tussenkomst van een door WVI aan te wijzen derde, de kwestieuze werken en handelingen uit te voeren. Dit zal gebeuren op kosten van de in gebreke gebleven partij, waarvan de facturen invorderbaar zullen zijn na één maand zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk zal zijn, vermeerderd met de intresten als bepaald door de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, vermeerderd eveneens met een forfaitaire schadevergoeding van 10 % op de nettofactuurprijs. Die indeplaatsstelling zal eveneens gebeuren op risico van de in gebreke gebleven partij, zodat WVI niet zal kunnen aangesproken worden voor eventuele gebreken van de aangestelde derde in de uitvoering van de werken en handelingen. De nieuwe eigenaar (koper/verwervende partij) wordt desgevallend in de rechten van WVI gesteld om rechtstreeks de derde aan te spreken.

4. ARTIKEL 4 – WAARBORGSTELLING

4.1. Waarborg private groenaanleg

De nieuwe eigenaar (koper) verklaart tot waarborg van integrale naleving van artikel 4 Verplichte groenzone van de stedenbouwkundige voorschriften een borgsom ten bedrage van (), - EUR op de rekening van de instrumenterende ambtenaar te storten. Dit bedrag zal binnen 10 dagen na het verlijden van de akte doorgestort worden door de instrumenterende ambtenaar naar de rekening met het nummer BE82 0910 0065 3868 van WVI*

()*

- € 0 voor percelen waarvan de bestaande groenaanleg conform de verkoopvoorwaarden werd aangelegd.
- Indien deze niet conform werd aangelegd:
 - € 2.500 voor percelen tot 2.500 m²
 - € 5.000 voor percelen van 2.500 m² tot 5.000 m²
 - € 7.500 voor percelen van 5.000 m² en groter

4.2. Waarborg bermstroken

De koper verklaart tot waarborg van integrale naleving van het artikel bermstroken een borgsom ten bedrage van (**),- EUR op de rekening van de instrumenterende ambtenaar te storten. Dit bedrag zal binnen 10 dagen na het verlijden van de akte doorgestort worden door de instrumenterende ambtenaar naar de rekening met het nummer BE82 0910 0065 3868 van WVI

(**)

- € 0 voor bermstroken aangelegd conform de verkoopvoorwaarden.
- Indien deze niet conform werd aangelegd zal er een waarborg gevraagd worden volgens volgende berekening:
 - € 50 per m² aangrenzende bermoppervlakte (stroken tussen de rand van de wegenis en de perceelsgrens). Deze waarborg wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen (basisindex – juni 2020). Deze borg wordt afgerond op een geheel getal.

De terreinbeheerder van WVI gaat één jaar na de datum akte ter plaatse voor nazicht. Zijn de gevraagde aanpassingen correct uitgevoerd, dan wordt de waarborg vrijgegeven. Als blijkt dat de koper de gevraagde aanpassingen binnen het jaar na de ingebruikname van het perceel niet of niet correct heeft uitgevoerd, zal WVI deze voor rekening van de koper laten uitvoeren.

De waarborg wordt, na uitvoering van de werken, verrekend met de afrekening van de aannemer die WVI heeft aangesteld. De koper ontvangt hiervoor een eindfactuur. Indien de waarborg hoger is dan de uiteindelijke kostprijs zal WVI het restbedrag uitbetalen aan de koper. Indien de waarborg niet toereikend is, zal WVI een bijkomende factuur opmaken voor rekening van de koper.

5. ARTIKEL 5 – INDIVIDUELE PANELEN

WVI voorziet in de éénmalige plaatsing of herbelettering van één individueel bedrijfspaneel tenzij een inname van het openbaar domein door de gemeente niet toegestaan wordt.

WVI zal hiertoe tijdig aan de kopers vragen bedrijfsnaam en huisnummer te bevestigen. Per bedrijfspaneel is slechts één bedrijfsnaam mogelijk. Bij verwerving van meerdere aan elkaar palende percelen bij afzonderlijke akte worden deze percelen als één geheel beschouwd voor wat betreft het individuele bedrijfspaneel.

Het individuele bedrijfspaneel wordt geplaatst in de strook openbaar domein tussen de rooilijn en de verharde weg. Indien dit door de opbouw van het bedrijventerrein niet mogelijk is, zal dit geplaatst worden op het goed, voorwerp van onderhavige akte op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet overschrijdt (cfr. hoofdstuk I – artikel 3). WVI bepaalt autonoom de datum van deze plaatsing of aanpassingen.

5.1. Aanvragen betreffende de individuele bedrijfspanelen

Ingeval op verzoek van de kopers (niet limitatieve opsomming):

- Een bedrijfspaneel herplaatst dient te worden;
 - Een bedrijfspaneel verplaatst dient te worden;
 - de gegevens op het bedrijfspaneel aangepast dienen te worden;
 - extra individuele bedrijfspanelen geplaatst of aangepast dienen te worden;
- dan dienen deze verzoeken gericht te worden aan WVI, die deze autonoom zal beoordelen.

WVI staat in voor de plaatsing of de aanpassingen als gevolg van deze aanvragen. WVI bepaalt autonoom de startdatum van deze plaatsing of aanpassingen.

5.2. *Individueel bedrijfspaneel - instandhouding*

De kopers verbinden er zich toe om tijdig WVI in kennis te stellen indien het individueel bedrijfspaneel door een externe factor niet in stand wordt gehouden. WVI staat in voor deze instandhouding.

5.3. *Individueel bedrijfspaneel - vergoeding*

Alle kosten verbonden als gevolg van aanvragen betreffende en instandhouding van de individuele bedrijfspanelen, zoals hiervoor beschreven in 5.1 en 5.2 zijn ten laste van de kopers of zijn rechtsopvolger(s)/verkrijger(s). WVI maakt hiervoor een factuur op t.a.v. de koper. De vergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enige aanmaning zal nodig zijn.

Onder deze kosten worden onder meer verstaan:

- *Kosten voor bouwrijp maken van de zone nodig voor het plaatsen en zichtbaar maken van het individuele bedrijfspaneel*
- *Productie van het individueel bedrijfspaneel conform de bedrijfspanelen op het bedrijventerrein*
- *Kost voor het plaatsen van het individuele bedrijfspaneel*

In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn."

Wat betreft voorwaarde 4:

De kopers, hun rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, verklaren perfect kennis te hebben van de WVI-verkoopvoorwaarden en de bijzondere clausules "terreinbeheer – bijzondere voorwaarden" die op de goederen van toepassing zijn en erkennen dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze WVI-verkoopvoorwaarden en bijzondere clausules "terreinbeheer - bijzondere voorwaarden". Zij verbinden zich tot een stipte en integrale uitvoering ervan en zij zullen op hun beurt deze WVI-verkoopvoorwaarden opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

De kopers verklaren dat de economische activiteit in overeenstemming is met de van kracht zijnde bestemmingsvoorschriften en de eerbiedigende werking van de voorwaarden ingevolge de wet op de Economische Expansie 1970, en werd ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van WVI. De koper verklaart de volgende economische activiteit op het goed uit te oefenen en in stand te houden:

(in te vullen door de notaris eens de koper zal bekend zijn).
De kopers verklaren uitdrukkelijk te verzaken aan eender welke financiële tussenkomst van WVI bij aanleg en/of uitbreiding van de nutsvoorzieningen in het openbaar domein. WVI wordt uitdrukkelijk ontheven van eender welke aansprakelijkheid dien-aangaande.

In het licht van voorwaarde 2 en voorwaarde 6 zal de koper gehouden zijn diens economische activiteit ter goedkeuring voor te leggen aan de raad van bestuur van de WVI. De koper wordt hierbij gewezen op het feit dat diens economische activiteit zal dienen te kaderen binnen de van kracht zijnde bestemmingsvoorschriften en de eerbiedigende werking van de voorwaarden ingevolge de wet Economische Expansie 1970, waaromtrent meer uitleg kan worden bekomen bij het WVI. De potentiële koper wordt erop gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op zijn voorgenomen activiteit en de al dan niet conformiteit met de voorwaarden van het WVI, gezien dit enkel en alleen de verantwoordelijkheid van de koper zal zijn.

De potentiële koper wordt aldus geadviseerd voorafgaandelijk met de WVI af te stemmen omtrent de voorgenomen economische activiteit.

Wat betreft **voorwaarde 6**, worden in de e-mail van ■ van de terreinbeheerder volgende concrete richtlijnen inzake groenaanleg en de bermen opgelegd, waarmee de koper zich door het uitbrengen van zijn bod akkoord verklaart en zich verbindt deze richtlijnen te zullen uitvoeren.

Deze mail van ■ luidt als volgt:

“Beste notaris,

Om de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te verhogen en op peil te houden maakt WVI bij elke vastgoedtransactie een inventarisatie op van de groenaanleg van op het privaat perceel.

Wij verwijzen hierbij naar onze folder toekomstbestendige bedrijventerreinen als bijlage.

U bracht ons op ■ op de hoogte van een aanstaande vastgoedtransactie op het bedrijventerrein Ex-Kazerne (Bloemisterijstraat) te Damme.

Deze transactie werd onder voorwaarden goedgekeurd in de raad van bestuur van WVI op ■.

Aansluitend kan u hieronder de inventaris vinden van de gevraagde aanpassingen aan de groenstroken. Wij bezorgen hiervan ook een kopie aan de notaris.

De groenaanleg op het privaat perceel moet als volgt worden aangepast:

- heraanleg en onderhoud van de ondertussen verwilderde groenzones*
- verwijderen van afval*
- verwijderen van de containers*

De werken moeten uitgevoerd worden uiterlijk 1 jaar na het verlijden van de notariële akte. De kosten voor de aanpassingen van de groenaanleg op privaat perceel zijn voor rekening van de nieuwe eigenaar. Daarvoor betaalt de koper een waarborg.

Eén jaar (of vroeger op verzoek van de nieuwe eigenaar) na de transactie (datum akte) controleert de terreinbeheerder of de gevraagde aanpassingen zijn uitgevoerd.

Zijn de gevraagde aanpassingen correct uitgevoerd? Dan geeft WVI de waarborg vrij. Is dit niet het geval? Dan geeft WVI de waarborg niet vrij en laat de werken voor uw rekening uitvoeren (indeplaatsstelling).

Hebt u bijkomende vragen of wenst u een plaatsbezoek? Dan kan u steeds contact met ons opnemen met de terreinbeheerder, Nicolas Verstraete via telefoon 050/36 71 71 of via e-mail n.verstraete@wvi.be.

Inspiratie & motivatie nodig? Neem een kijkje op www.bomenwijzer.be of www.groenblauwpeil.be.

Met vriendelijke groeten

Nicolas Verstraete

Terreinbeheerder ondernemen”

Ondergetekende notaris geeft mee dat de koper voorafgaandelijk kennis heeft kunnen nemen van het schrijven van WVI, evenals de erin gestelde voorwaarden en alle in het kader hiervan overgemaakte stukken (zoals de bijzondere clausules ‘terreinbeheer – bijzondere voorwaarden’ en het schrijven van de terreinbeheerder).

De koper zal gehouden zijn deze bepalingen na te leven.

In het licht van **voorwaarde 5** zal de verkoper gehouden zijn de dossierkosten, noodzakelijk en gemaakt met het oog op de realisatie van onderhavige verkoop, ten belope van duizend tweeënzeventig euro zes eurocent (€ 1.072,06) te betalen. *(Ter verduidelijking voor de kandidaat-kopers: deze bepaling doet geen afbreuk aan en is niet strijdig met de verder opgenomen verbintenis (zie artikel 22) dat de koper deze dossierkost als bijkomende kosten van de verkoop aan de verkoper zal dienen terug te betalen.)*

In het licht van **voorwaarde 6** zal de koper gehouden zijn de borgsom, tot waarborg van naleving van artikel 4 verplichte groenzone van de stedenbouwkundige voorschriften en/of tot waarborg van naleving van de bermstroken, ten bedrage van tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 €) te betalen.

Het ontwerp van deze akte werd op ■ voorgelegd aan nagenoemde “wvi”, welke op ■ haar finaal akkoord verleende met huidige verkoopvoorwaarden.

Artikel 17. Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

Artikel 18. Bijzondere voorwaarden uit vorige eigendomstitels

De koper wordt erop gewezen dat in een akte, verleden voor ■, de volgende bepalingen zijn opgenomen, die hierna letterlijk worden weergegeven:

“ANGEHECHTE VOORWAARDEN:

Onderhavige verkoop en koop is eveneens gedaan, en aangenomen onder de bepalingen, lasten en voorwaarden vermeld in de bijlage “Voorwaarden op te nemen in de verkoopakte van nijverheidsgrond – bebouwde percelen bedrijventpark Kazerne gemeente Damme”, welke bijlage, behoorlijk gezegeld en “ne varietur” door partijen en mij, notaris, getekend, aan onderhavige akte zal worden gehecht om ermee te worden geregistreerd.

De kopers erkennen deze voorwaarden, die integraal deel uitmaken van onderhavige akte, volledig te kennen en ermee in te stemmen.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden zijn opgenomen onder de artikelen vier en volgende van Hoofdstuk I van voormelde bijlage verkoopsvoorwaarden.

In aansluiting bij artikel vier van de aangehechte voorwaarden, verklaren de kopers dat op het verkochte goed eveneens een woongelegenheden wordt voorzien. De kopers zullen dienaangaande zelf de nodige bouw/verbouwvergunning dienen aan te vragen zonder garantie en/of verantwoordelijkheid van de verkoper of de ondergetekende notaris.”

Een exemplaar van voormelde bijlage “Voorwaarden op te nemen in de verkoopakte van nijverheidsgrond – bebouwde percelen bedrijventpark Kazerne gemeente Damme” wordt aan deze akte gehecht, om er één ondeelbaar geheel mee te vormen om samen als authentieke akte te gelden.

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

De koper is bijgevolg op de hoogte dat hij verplicht is zelf in voormeld goed een bestemmingsconforme economische activiteit uit te oefenen, die moet worden goedgekeurd door de dienstverlenende vereniging “Westvlaamse Intercommunale”, afgekort “wvi”, waarvan de maatschappelijke zetel en kantoren gevestigd zijn te 8310 Brugge (Assebroek), Baron Ruzettelaan 35. De koper zal daartoe een precieze omschrijving van de economische activiteit die de koper zinnens is zelf uit te oefenen in voormeld goed ter goedkeuring dienen over te maken aan de “wvi”; deze goedkeuring van de geplande economische activiteit dient door de kandidaat-kopers aan de “wvi” te worden aangevraagd voorafgaand aan de afsluiting van de biedingen op het mailadres i.castelein@wvi.be.

Door het uitbrengen van zijn bod, verbindt de koper zich tevens tot volgende bepalingen: “De koper verzaakt uitdrukkelijk aan eender welke financiële tussenkomst van de wvi bij aanleg en/of uitbreiding van de nutsvoorzieningen in het openbaar domein. De wvi wordt uitdrukkelijk ontheven van eender welke aansprakelijkheid dienaangaande.”

Artikel 19. Administratieve bepalingen

Ruimtelijke ordening

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Damme op 17 juni

2024:

1. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, doch wel een stedenbouwkundige vergunning voor reconversieproject in het BPA-lokaal Bedrijventerrein. \Riolerings- en Wegeniswerken op 3 december 1999 onder gemeentelijk dossiernummer 31006/7409/B/1999/255 en voor verbouwen van een loods tot ruimte voor hard- en softwarebedrijf voor computers op 10 maart 2003 onder gemeentelijk dossiernummer 31006/8209/B/2002/225;
2. is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed: **lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter** (Gewestplan "Militaire Domeinen" de dato 5 april 1995);
3. maakt het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
4. rust er geen voorkeurecht op voormeld goed dat in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als zone waar het voorkeurecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. is er voor voormeld goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt;
6. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Een exemplaar van voormeld stedenbouwkundig uittreksel, samen met de bijhorende brief, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de toewijzeling er een kopie van te hebben ontvangen.

Voormelde Stad Damme liet voor voormeld goed tevens weten:

- gelegen in een bijzonder plan van aanleg "lokaal bedrijventerrein (voormalig kazerne)" van 22 november 2022, met als bestemmingen "parkeervoorzieningen" "bedrijfswoning" "lokale ambachtelijke, licht industriële en technologische bedrijven, verkoopactiviteiten";
- gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen – Brugge Oostende", van 5 juni 2015, met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen";
- volgende verordeningen zijn van toepassing:
 - a. gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, van 29 april 1997
 - b. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, van 8 juli 2005
 - c. gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, van 5 juni 2009
 - d. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van 5 juli 2013
 - e. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, van 9 juni 2017
 - f. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, van 10 februari 2023
 - g. gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake publiciteitsinrichtingen, van 12 mei 2023
 - h. provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten, van 24 april 2008
 - i. gemeentelijke verordening inzake vellen van hoogstammige bomen, van 29 augustus 1977
 - j. gemeentelijke verordening inzake wijzigen van lijnvormige elementen, van 26

mei 1994

k. gemeentelijke verordening inzake landbouwwegen, van 14 april 1978

- gelegen langs een weg bestaande uit een rijbaan, lokale weg type 3, Bloemisterijstraat, Openbare weg, met als beherende instantie: het lokaal bestuur;
- gelegen in een zoneringsplan "centraal gebied";
- gelegen in een bedrijventerrein "Bloemisterijstraat" met referentie 3073;
- er gemeentelijke heffingen van toepassing zijn.

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

Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper:

- volledig kennis te hebben genomen van deze stedenbouwkundige verklaring;
- deze te aanvaarden in alle modaliteiten, ter volledige ontlasting van de verkoper;
- door de ondergetekende notaris voldoende te zijn ingelicht over de inhoud en draagwijdte van deze stedenbouwkundige verklaringen, onder meer over de stedenbouwkundige bestemming (volgens de hierboven vermelde informatie: lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter) en de gevolgen hiervan, hem ontslaande van iedere verantwoordelijkheid dienaangaande.

Premies en tegemoetkomingen

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

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

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

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

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

Bodemtoestand

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

2) Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Stad Damme op 17 juni 2024 blijkt dat zij geen kennis hebben van risico-inrichtingen of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voormeld goed een risicogrand zou zijn.

3) De verkoper verklaart verder dat:

- er sinds de datum van ondertekening van het meest recente oriënterend bodemonderzoek op voorschreven goed **geen risico-inrichting** gevestigd is of was;
- de **ruimtelijke omschrijving** van de onderzochte grond of gronden nog steeds overeenstemt met de ruimtelijke omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust, of er niet meer mee overeenstemt, maar dat er wel is voldaan aan één van de volgende voorwaarden: a) de te onderzoeken grond ligt volledig binnen de ruimtelijke

omschrijving van de onderzochte grond of gronden, en/of b) de te onderzoeken grond wordt gevormd door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was;

- de **bestemming** van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;
- er zich sinds de datum van de ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek **geen schadegeval** op de grond heeft voorgedaan;
- overeenkomstig het Bodemdecreet de **overdracht** dus kan plaatsvinden, onverminderd de mogelijkheid voor de OVAM om de andere bepalingen van het Bodemdecreet later toe te passen.

4) De inhoud van het **bodemattest** met voormeld goed als voorwerp, afgeleverd door de OVAM op 12 juni 2024, luidt als volgt:

"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

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

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 23.11.1998 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 12.08.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Voormalige Kazerne te Sijsele

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 23.11.1998

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Ex-Kazerne, Dorpsstraat te 8340 Sijsele -

Rapportnr.: Eco-98-05-09.

AUTEUR: Ecosan BVBA

DATUM: 17.10.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek, Ex-Kazerne, Dorpsstraat te 8340 Sijsele (Eco-01-09-12).

AUTEUR: Saneco BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

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

6) De koper verklaart genoeg te nemen met voorgaande verklaringen en voormeld goed te **aanvaarden** in zijn huidige staat. Hij verklaart de verkoper, voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, te ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van eventuele bodemverontreiniging die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of tot andere maatregelen die door de overheid kunnen opgelegd worden, en die de verkoper onbekend zou zijn.

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

Asbest

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

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

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

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

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

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

5) De kandidaat-kopers zijn vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het geldig asbestinventarisatetest met voormeld goed als voorwerp, afgeleverd door de OVAM op 11 juni 2024 met unieke code 20240611-000519.000, hetgeen de kandidaat-koper door het uitbrengen van zijn bod voor juist verklaart.

De samenvattende conclusie van dit asbestinventarisatetest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”

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

Postinterventiedossier

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

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed een werkplaats is, zodat er geen controleonderzoek van de elektrische installatie dient te worden overgemaakt aan de koper.

Energieprestatiecertificaat

Gezien voormeld goed geen *residentieel gebouw* is, en bovendien als werkplaats ook niet valt onder de definitie van een *niet-residentieel gebouw* in de zin van artikel 1.1.3, 92°/1/0/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, dient er voor de verkoop van voormeld goed geen energieprestatiecertificaat te worden opgesteld.

Renovatieplicht

Gezien voormeld goed geen *residentieel gebouw* is, en bovendien als werkplaats ook niet valt onder de definitie van een *niet-residentieel gebouw* in de zin van artikel 1.1.3, 92°/1/0/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, valt voormeld goed door deze verkoop niet onder de renovatieplicht voorzien in de artikels 9.3.4. en volgende van het Energiebesluit voor de residentiële gebouwen en gebouweenheden en niet onder de renovatieplicht voorzien in de artikels 9.3.1. en volgende van het Energiebesluit voor de niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden.

Rookmelders

De notaris wijst de kandidaat-koper er op dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem moeten beschikken. Meer informatie hieromtrent kan de kandidaat-koper terugvinden via de website www.wonenvlaanderen.be.

Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Overstromingsgebieden

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

Decreet integraal waterbeleid

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed:

- niet is gelegen in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (overstromingsgevoelig zijn de gebieden waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale of pluviale overstromingen); perceel-score (P-score) "A" – gebouwscore (G-score) "A" – te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool;
- niet is gelegen in een afgebakend overstromingsgebied (overstromingsgebieden worden afgebakend in de bekkenbeheerplannen en kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet is gelegen in een afgebakende oeverzone (oeverzones kunnen worden afgebakend in een stroomgebiedbeheerplan, een wateruitvoeringsprogramma of een beslissing van de Vlaamse Regering; gronden gelegen in een afgebakende oeverzone kunnen het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht);
- niet is gelegen in een signaalgebied (gronden gelegen in een signaalgebied hebben een vergroot overstromingsrisico, hetgeen kan leiden tot een verscherpte watertoets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod).

Onroerend erfgoed

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

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

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De verkoper verklaart tot op heden door geen enkele administratieve akte te zijn gewaarshuwd dat voormeld goed ofwel in het register van leegstaande gebouwen en woningen, en/of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en/of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, ofwel in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zal worden opgenomen; de verkoper verklaart verder dat, volgens zijn weten, voormeld goed ook niet reeds is opgenomen in een dergelijke inventaris of register.

De verkoper verklaart dat voor voormeld goed de aflevering van een conformiteitsattest voorzien in artikel 3.6 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen niet werd geweigerd.

Consultatie register van de herstellvorderingen

De instrumenterende notaris heeft het register van de herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op 7 juni 2024, en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

Bosdecreet

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

Artikel 20. Medeveilers

Indien wordt toegewezen aan een koper-medeveiler, zal deze toewijs gelden als een

veiling met toepassing van het bepaalde in artikel 4.102 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21. Aanrekening van de betalingen

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

Artikel 22. Kosten

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

- de **dossierkosten wvi**, ten belope van duizend tweeënzeventig euro zes cent (€ 1.072,06), BTW inclusief.
- de **borgsom** tot waarborg van de verplichte **groenzone**, ten belope van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00)

Artikel 23. Bekendmaking – Publiciteit

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

- www.biddit.be
- www.immoweb.be
- social media boost Facebook Instagram
- het plaatsen van een 'te koop'-bord of affiche aan het goed

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

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

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

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

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

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

■

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”). De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten – daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op een half procent

(0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper wordt verweten 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. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

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

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

C. DEFINITIES

Voor deze verkoop gelden de volgende definities:

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

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



Hierna de "lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- alle verzet te doen, alle beslag aan te gaan, inschrijving te nemen, alle gedwongen onteigeningen te vervolgen, alle rangorden, rangregelingen, bijdragen en geldverdelingen te doen, alle borderellen van plaatsing in te trekken, er het bedrag van te ontvangen, compromissen en transacties te tekenen, afgifte te doen, termijnen en termen toe te staan.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting

toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

NABAN – Notariële Aktebank

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

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

Bevestiging van identiteit

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

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

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