

**VERKOOPSVORWAARDEN** voor openbare verkoping van onroerende goederen door notaris Wouter BOSSUYT, te Brugge.

**I. ALGEMENE VOORWAARDEN:**

Artikel 1: toepasselijkheid.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing voor zover de bijzondere verkoopsvoorwaarden er niet van afwijken.

Artikel 2: wijze van verkoop.

De verkoping heeft plaats in één enkele zitdag, eerst bij opbod.

De toewijzing geschiedt onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod:

*"Een ieder heeft gedurende vijftien dagen na de toewijzing het recht een hoger bod te doen.*

*Het meer gebodene mag niet lager zijn dan één/tiende van de hoofdprijs van de toewijzing; het mag evenwel niet lager zijn dan 250€ en het moet niet hoger zijn dan 6.200€.*

*Dit bedrag moet op het kantoor van de notaris in consignatie worden gegeven op het tijdstip van het hoger bod, dat bij deurwaardersexploot aan de notaris moet worden betekend; dit exploot wordt de koper aangezegd.*

*De toewijzing ten gevolge van een hoger bod wordt gehouden door dezelfde notaris en op dezelfde wijze als de eerste toewijzing. Deze toewijzing, die voor een ieder openstaat, is definitief.*

*De notaris kan het hoger bod weigeren van personen die hij niet kent of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen lijkt. Hij kan in alle gevallen van de opbieder een borg eisen. Weigert de notaris het hoger bod, dan maakt hij van die weigering terstond een met redenen omkleed proces-verbaal op."*

In alle gevallen kunnen de verzoekers, wegens bijzondere omstandigheden hetzij in de verkoopsvoorwaarden, hetzij ter zitting beslissen dat de formaliteit van het hoger bod niet zal worden toegepast.

Zolang de toewijzing niet definitief is, of zolang een termijn van dertig dagen na de zitting niet is verstreken, blijft de bieder door zijn bod gehouden.

Van artikel 2 van dit lastenkohier kan niet worden afgeweken.

Artikel 3: voorbehouden rechten.

De verkoper behoudt zich het recht voor om, door toedoen van de Notaris :

- a) het minimum van ieder opbod te bepalen;
- b) de te koop gestelde goederen - of sommige daarvan - uit de verkoop te nemen;
- c) een bieder af te wijzen zonder opgave van redenen, terwijl de vorige bidders verbonden blijven;

d) de te koop gestelde goederen naar goeddunken samen te voegen en te splitsen;

e) de verkoopsvoorwaarden te wijzigen of aan te vullen met bedingen, die enkel van toepassing zullen zijn op diegenen die een bod uitbrengen na bedoelde aankondiging van de wijziging of aanvulling.

f) De notaris kan voorafgaand aan de toewijzing, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, de instelprijs bepalen.

De bieder die bij aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een vergoeding van 1% van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen. Deze premie is ten laste van de verkoopsmassa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris door afmijning een eerste bod uitlokken, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

g) Indien de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan die bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitting. Deze premie bedraagt 1% van dit geboden bedrag. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder. Deze premie is ten laste van de verkoopsmassa.

Artikel 4: opgave van lastgever, sterkmaking en commandsverklaring.

De laatste bieder heeft het recht, op zijn kosten, zijn lastgever of de persoon voor wie hij zich sterk maakt, aan te duiden of uiterlijk de eerste werkdag na de toewijzing command te verklaren. De aanwijzing van een koper of de commandsverklaring moeten voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Artikel 5: borgen.

Iedere bieder of voorlopige koper moet op eerste verzoek, op zijn kosten, 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.

Artikel 6: hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

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

Bovendien komen de kosten van betekening aan de erfgenamen te hunnen laste. (artikel 877 B.W.).

Artikel 7: kosten en lasten.

Binnen de drie dagen na de definitieve toewijzing moet de koper op het kantoor van de notaris betalen :

a) de kosten van meting en plan, de overnemingsprijzen en alle andere hoegenaamde lasten, in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bedongen;

b) het forfaitair percentage bepaald in de bijzondere verkoopsvoorwaarden berekend op de koopprijs en de bedongen lasten.

Met dat bedrag draagt en betaalt de verkoper alle hoegenaamde kosten, rechten, taksen en honoraria betreffende de verkoop, met inbegrip van kwijting en handlichting pro fisco geschat op één ten honderd (1%) uitgezonderd die van de akte van borgstelling, aanwijzing van lastgever en bekrachtiging en eveneens uitgezonderd de rechten, boeten en kosten verschuldigd wegens tekortschatting. De verkoper zal voor het tekort instaan of het overschot ontvangen.

Nochtans zal iedere vermindering of vrijstelling van rechten of ereloon aan de koper ten goede komen door vermindering van voormeld percentage.

Artikel 8: betaling van de koopprijs.

De koper, zelfs is het medeverkoper, is gehouden de volledige koopprijs te betalen op het kantoor van de notaris, binnen een maand na de uiteindelijke toewijzing, met overschrijving, bankcheque of gecertificeerde cheque. Deze betaling bevrijdt de koper.

Indien de koper de kosten en toebehoren niet tijdig betaalt, wordt de koopprijs onmiddellijk opeisbaar.

- Verwijlntrest: op elk te laat betaald bedrag is de koper, zonder ingebrekestelling noch gerechtelijke aanmaning, een verwijlntrest verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procent, te rekenen van de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd alle andere rechten van de verkoper.

- Schuldvergelijking-schuldvermenging: De koper kan noch schuldvergelijking, noch schuldvermenging inroepen. Dit geldt niet voor de koper die als schuldeiser is ingeschreven op het verkochte goed, in zoverre zijn schuldverdeling, buiten iedere schuldvergelijking om, bij de verdeling van de opbrengst van de verkoop in batige rang komt. De koper kan in geen geval stoornis in roepen om niet te betalen. (artikel 1653 B.W.)

Artikel 9: middelen van tenuitvoerlegging.

Indien de koper in gebreke blijft één van de voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

a) hetzij tot herveiling over te gaan overeenkomstig artikel 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. De

in gebreke gebleven koper kan in geen geval voordeel trekken uit de herveiling. Een eventuele hoger opbrengst komt onherroepelijk aan de verkoper toe. De in gebreke gebleven koper en allen die met hem verbonden zijn, blijven gehouden tot betaling van :

1. het verschil tussen de prijs van de eerste verkoop en die van de herveiling;
2. de kosten van beide verkopen voor zover ze niet gedekt zijn door het percentage dat de koper op herveiling betaalt ;
3. alle onkosten, gerechtskosten, intresten en schadevergoedingen, die uit de toepassing van de herveiling na rouwkoop voortvloeien. Het recht tot herveiling blijft behouden, spijs ontslag of opheffing van ambtshalve inschrijving.

b) hetzij de verkoop van rechtswege te doen ontbinden. Daartoe stelt hij de koper in gebreke bij deurwaardersexploot met dagvaarding voor de rechtbank om, vanaf de betekening van het exploit, de ontbinding te horen vaststellen, louter op grond van het feit dat de koopprijs en/of het toebehoren niet tijdig zijn betaald, of dat één van de verkoopsvoorwaarden niet is uitgevoerd. De in gebreke gebleven koper en allen die met hem gehouden zijn, zijn verplicht te betalen, benevens vergoeding voor alle schade :

1. de kosten en honoraria van de nutteloos geworden verkoop;
2. alle kosten en gerechtskosten door de procedure tot ontbinding veroorzaakt.
3. De vergoeding van de schade die door hun nalatigheid is ontstaan.

c) hetzij de koop te doen uitvoeren door alle wettige middelen.

#### Artikel 10: hypothecaire toestand.

De goederen worden verkocht voor vrij en onbelast.

#### Artikel 11: staat van de goederen - erfdiensbaarden.

Door het enkele feit van de definitieve toewijzing gaat het eigendomsrecht van de goederen over op de koper. Van dan af zijn verlies of beschadiging voor zijn rekening, zonder verhaal tegen de verkoper.

De goederen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bij de toewijzing bevinden en onder meer :

- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al is het verschil één/twintigste of meer ;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken ;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarden, ook al zijn zij niet bekend ;
- met alle gemeenschappen.

Daar de goederen te bezichtigen zijn geweest vóór de verkoop en de titels en verkoopsvoorwaarden op het kantoor

van de notaris ter inzage hebben gelegen, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van de goederen en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen. Hij zal geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van de goederen of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, ook al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

Alle gegevens betreffende de goederen en met name de kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Artikel 12: Bestemming door de huisvader.

Indien door de verkoop goederen worden afgescheiden van andere die eveneens aan de verkoper zou toebehoren dan ontstaan hierdoor erfdienstbaarheden zoals door de wet bepaald, tenzij hieromtrent anders bepaald is in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Artikel 13: overheidsvoorschriften.

Mochten de te koop gestelde goederen getroffen zijn door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of - reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

Artikel 14: verzekeringen.

De verzekeringscontracten die voor 30.9.1989 werden afgesloten, zullen door de koper overgenomen worden onder de verplichting de premies ervan te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag, tenzij hij verkiest deze contracten te verbreken en de eventuele vergoeding voor contractbreuk te zijnen laste te nemen.

De verzekeringscontracten die vanaf 30.9.1989 werden afgesloten, vernieuwd, verlengd of gewijzigd, vervallen drie maanden na de datum waarop de toewijzing definitief wordt, tenzij de overeenkomst reeds eerder werd beëindigd.

Artikel 15: niet mede verkochte zaken.

De roerende goederen onroerend door inlijving zijn in de verkoop begrepen, tenzij derden hierop hun eigendomsrecht bewijzen; in dit geval treedt de koper in alle rechten en plichten van de verkoper omtrent de vergoedingsregeling.

Artikel 16: ingenottreding-belastingen.

De koper treedt in het genot van het verkochte goed met de volledige betaling van prijs, kosten en toebehoren.

Zolang koopsom, kosten en toebehoren niet volledig betaald zijn, is het de koper verboden, op straf van onmiddellijke

opeisbaarheid van het nog verschuldigde bedrag, enige verandering aan de verkochte goederen uit te voeren, behalve met schriftelijke toestemming van de verkoper.

De onroerende voorheffing, alle verhaalbelastingen en taksen, komen ten laste van de koper vanaf de ingenottreding, doch uiterlijk binnen de maand na de uiteindelijke toewijzing.

De koper neemt de huurovereenkomsten, ook de mondelinge, over en treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkoper, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet of krachtens die overeenkomsten.

#### Artikel 17: distributiecontracten.

De koper is verplicht alle bestaande contracten omtrent gas, elektriciteit, water of andere nutsvoorzieningen voort te zetten.

#### Artikel 18: leiding van de verrichtingen.

De notaris handhaaft de orde gedurende de verkoping. Alle geschillen en moeilijkheden ontstaan tijdens en omtrent de verkoopverrichtingen worden door de notaris beslecht zonder beroep noch verhaal.

#### Artikel 19: afgifte van de titels.

De uitgifte van de verkoopakte zal worden afgegeven aan de koper die de hoogste koopprijs betaald heeft. De andere kopers ontvangen een uittreksel. Allen ontvangen een afschrift van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### Artikel 20: keuze van woonplaats.

Alle bij de verkoop betrokken partijen die niet in het arrondissement van de standplaats van de notaris hun woonplaats hebben, worden geacht woonplaats te kiezen op de woonplaats of zetel

#### Artikel 21: Notaris.

Met de term "notaris" wordt in de verkoopvoorwaarden bedoeld, de notaris die de minuut van de akte bewaart.

### **II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.**

#### **1) VERKOOPDAG - PUBLICITEIT**

De toewijzing zal plaatshebben op één zitdag op **vrijdag dertig september tweeduizend en elf om zestien uur dertig te Damme (Oostkerke), in de taverne 'In De Groene Wandeling', Koolkerkesteenweg 52.**

De zitdag zal aangekondigd worden in onder meer het Notarisblad (West-Vlaanderen, editie Noord) gedurende minstens twee weken en door aanplakbiljetten.

De aanplakbiljetten en aankondigingen gelden enkel als inlichting, zonder enige waarborg.

Het recht om een hoger bod te doen zal aangekondigd worden door aanplakbiljetten en inlassingen in onder meer voormeld blad.

De toewijzing na hoger bod zal aangekondigd worden in onder meer voormeld blad gedurende twee weken en door aanplakbiljetten.

Het goed is te bezichtigen **elke zaterdag van tien tot twaalf uur** en dit **voor de eerste maal op tien september tweeduizend en elf**.

## 2) KOSTEN

### A. FORFAITAIR KOSTENPERCENTAGE

Het forfaitair kostenpercentage waarvan sprake in artikel zeven van de algemene voorwaarden is voor de kopers, die *NIET* kunnen genieten van een vermindering van registratierechten, noch van een abattement, noch van een meeneembaarheid van de registratierechten, vastgesteld op:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%) indien de koopsom minder of gelijk is aan vijftentwintigduizend (25.000) euro;

- tweeëntwintig komma vijftig procent (22,50%) indien de koopsom meer dan vijftentwintigduizend (25.000) euro bedraagt tot en met veertigduizend (40.000) euro;

- twintig komma vijftig procent (20,50%) indien de koopsom meer dan veertigduizend (40.000) euro bedraagt tot en met vijftigduizend (50.000) euro;

- negentien komma vijftig procent (19,5%) indien de koopsom meer dan vijftigduizend (50.000) euro bedraagt tot en met vijfenzeventigduizend (75.000) euro;

- zeventien komma vijftig procent (17,50%) indien de koopsom meer dan vijfenzeventigduizend (75.000) euro bedraagt tot en met honderdvijftigduizend (125.000) euro;

- vijftien komma vijftig procent (15,50%) indien de koopsom meer dan honderdvijftigduizend (125.000) euro bedraagt tot en met honderdvijfenzeventigduizend (175.000) euro;

- veertien komma vijftig procent (14,50%) indien de koopsom meer dan honderdvijfenzeventigduizend (175.000) euro bedraagt tot en met tweehonderdvijftigduizend (250.000) euro;

- dertien komma vijftig procent (13,50%) indien de koopsom meer dan tweehonderdvijftigduizend (250.000) euro bedraagt tot en met driehonderdzeventigduizend (370.000) euro;

- twaalf komma vijftig procent (12,50%) indien de koopsom meer dan driehonderdzeventigduizend (370.000) euro bedraagt tot en met vijfhonderdduizend (500.000) euro;

- elf komma vijftig procent (11,50%) indien de koopsom meer dan vijfhonderdduizend (500.000) euro bedraagt.

Het toepasselijk kostenpercentage is datgene dat overeenstemt met de schijf waarin het cijfer van de koopprijs valt.

- Deze percentages worden verhoogd met één ten honderd (1%) bij iedere bijkomende zitdag.

- Indien op de bijkomende zitdag geen hogere aanbiedingen worden gedaan is er geen verhoging van het forfait met één ten honderd (1 %).

- De toepassing van het forfait van een bepaalde schijf mag niet lager zijn dan het maximum van de onmiddellijk voorgaande schijf.

### **B. BIJZONDERE KOSTEN**

De koper zal bovendien nog gehouden zijn volgende kosten te vergoeden aan de verkoper:

- schattingskosten ten belope van duizend tweehonderdentien euro (€ 1.210,00);

- de kosten van de bodemattesten, ten belope van achthonderd euro (€ 800,00).

### **3) BESCHRIJVING VAN HET TE VEILEN GOED**

#### **STAD DAMME (eerste afdeling)**

Een hoeve met aanhorigheden en erf en diverse percelen weiland en landbouwgrond, staande en gelegen Vivensteenweg nummer 9, gekadastraerd in de sectie C nummer 518/F, 531/B, 530/A, 521/A, 521/B, 522/A, 475, 528, 527, 526, 529, 525, 524, 523, 517/E, 516/C, 514/C, 513/B, 512, 511, 510/C, 510/A, 509, 515/A en 514/B, samen groot elf hectare tweeënzeventig are achttien centiare (11ha 72a 18ca).

#### **HERKOMST VAN EIGENDOM**

Voorschreven goed behoort toe aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Damme, voorheen de Commissie van Openbare Onderstand, voor meer dan dertig jaar vanaf heden.

### **4. PACHTTOESTAND - GEBRUIK**

De verkoper verklaart dat voorbeschreven goederen verpacht zijn aan Mevrouw **MARTENS Marie Ann Monique Irène**, geboren te Brugge op tweeëntwintig juli negentienhonderd achtenvijftig, wonende te 9980 Sint-Laureins, Dorpsstraat 80, via mondelinge pachtovereenkomst aan haar ouders, de Heer en Mevrouw Raymond Martens-Defreyne Maria, waarvan de aanvangsdatum onbekend is, waarbij er op één oktober negentienhonderd negentig een bevoorrechte pachtoverdracht heeft plaatsgehad ten voordele van Mevrouw Martens Marie, voornoemd. Van deze pachtoverdracht werd kennis gegeven aan de verpachter bij aangetekend schrijven van zeventien december negentienhonderd negentig.

De pachtprijs belooft op zesduizend vierhonderdzesenzeventig euro zesentachtig cent (€ 6.476,86) per jaar, te vereffenen in de maand oktober van elk jaar, na vervallen termijn.

De verkoper verklaart daarnaast dat de voormelde hoevegebouwen thans bewoond zijn door de Heer **MARTENS Raymond Joseph Albert**, geboren te Damme op achtentwintig oktober negentienhonderd drieëntwintig, en zijn echtgenote Mevrouw **DEFREYNE Maria Elisa Margareta**, geboren te Sint-

Kruis op zeven juli negentienhonderd zevenentwintig, samen wonende te 8340 Damme, Vivensteenweg 9, en dit zonder titel.

#### **5. JACHTRECHT**

De jachtrechten zijn verleend aan De Heer **DOMBRECHT Luc Andrea Adhemarius**, wonende te 8340 Damme, Oude Sluissedijk 6, voor een bedrag van zeven euro vierenvestig cent (€ 7,44) per hectare (te indexeren) en voor een periode van negen jaar, aanvangend op een juli tweeduizend en twee en stilzwijgend verlengd. Het contract is jaarlijks door beide partijen opzegbaar mits inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.

#### **6. RECHT VAN VOORKOOP PACHTWETGEVING**

Bij verkoop met toepassing van het **recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet** geldt het volgende:

a) De notaris stelt bij het einde van de opbiedingen en voor de toewijzing in het openbaar de vraag of de pachter, of zijn gevolmachtigde het recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Bij uitoefening is de verkoop definitief. Ingeval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet. Indien de pachter zijn antwoord in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de notaris, is de toewijzing definitief.

b) De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De beperking inzake de overdracht, zoals bepaald in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan twintig procent van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

c) De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan een of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden.

Daartoe verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48,2, tweede lid of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. De verkoper kan eisen dat de derde waarborg stelt.

Ingeval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter, die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de kinderen van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan vijftig procent van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf, op de grond van ernstige redenen, machtiging van de Vrederechter heeft verkregen.

d) De pachter heeft geen recht van voorkoop ingeval van verkoop aan een persoon die:

- 1) mede-eigenaar is ingevolge erfenis of testament;
- 2) reeds mede-eigenaar was op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam;
- 3) het goed in onverdeeldheid aangekocht heeft tijdens de pachtovereenkomst zonder dat de pachter, die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkoop gebruik heeft gemaakt;
- 4) bevoorrecht familielid is van de verkoper, voor zover de goederen niet opnieuw verkocht worden binnen een termijn van twee jaar. (De pachter heeft wel recht van voorkoop indien hij zelf een bevoorrecht familielid is).
- 5) optreedt namens een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon die het goed aankoopt om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend.

e) Aanwijzing van lastgever (command).

- de pachter die het recht van voorkoop uitoefent kan alleen als lastgevers aanwijzen : bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie deelnemen.

- de derde die het hem overgedragen recht van voorkoop uitoefent, mag geen lastgever aanwijzen; hij kan wel als gevolmachtigde optreden indien hij drager is van een authentieke volmacht.

- de koper, tegenover wie het recht van voorkoop niet van toepassing is, mag slechts een lastgever aanwijzen tegenover wie het recht van voorkoop ook niet van toepassing is en hij moet dit kenbaar maken aan de notaris vooraleer deze aan de pachter de vraag stelt omtrent de uitoefening van het voorkooprecht, op straffe van verlies van zijn recht om command te verklaren zo de pachter van het recht van voorkoop gebruikt maakt.

f) De persoon die biedt of wenst command te verklaren ten voordele van een koper, jegens wie de pachter geen recht van voorkoop heeft, is ertoe gehouden deze hoedanigheid kenbaar te maken aan de notaris voordat deze de vraag betreffende het recht van voorkoop heeft gesteld, op straffe van zijn recht om command te verklaren of een lasthebber aan te duiden ten voordele van een begunstigde van artikel 52 van de pachtwet te verliezen, indien de pachter zijn recht van voorkoop uitoefent of overdraagt.

#### **7. ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verkoper heeft verklaard geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het alhier verkochte goed bezwaart.

De koper zal dienaangaande door het enkel feit van de definitieve toewijzing gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

#### **8. MONUMENTEN, STADS- of DORPSGEZICHTEN**

Het goed, voorwerp van huidige verkoop, is geen monument, stads- of dorpsgezicht zoals bedoeld door het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, gewijzigd ingevolge het decreet van éénentwintig november tweeduizend en drie, en geen beschermd landschap is zoals bedoeld door het decreet van zestien april negentienhonderd zesennegentig, en het goed komt niet voor op een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, noch een register van beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Daarnaast is voorschreven goed wel opgenomen op de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, gekend onder nummer 78747.

#### **9. BODEMDECREET**

Door OVAM, Dienst register, Stationsstraat nummer 110, te Mechelen, werden op zeventwintig juli tweeduizend en elf vijftwintig bodemattesten afgeleverd voor voorbeschreven onroerende goederen.

Deze bodemattesten zijn gelijkkluidend en vermelden letterlijk het volgende:

#### ***"2 Inhoud van het bodemattest***

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**Opmerkingen :**

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht..."*

Op de grond van voorbeschreven goederen is of was voor zover geweten geen inrichting gevestigd, of werd of wordt geen activiteit uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van zeventwintig oktober tweeduizend en zes, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van eenentwintig januari tweeduizend en zeven, hierna genoemd het Bodemdecreet.

Met betrekking tot het te veilen goed is er voor zover geweten geen 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.

**10. ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE ASPECTEN**

**A. Toepassing art 5.2.1. Vlaamse Codex RO**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO:

1° dat voor het onroerend goed geen recente stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze onroerende goederen volgens de brief van de Stad Damme de dato vijftwintig augustus tweeduizend en tien "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

Er wordt verwezen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

**B. Voorkooprecht**

Het goed is niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

**C. Stedenbouwkundige informatie**

Bij schrijven van vijftwintig augustus tweeduizend en tien heeft het stadsbestuur van Damme onder andere het volgende letterlijk medegedeeld betreffende te verkopen goederen :

"- *Het onroerend goed is gelegen in het gewestplan Brugge-Oostkust van zeven april negentienhonderd zeventenzeventig, met als bestemming **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**;*

- Het onroerend goed is niet gelegen in een algemeen plan van aanleg;

- Het onroerend goed is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg;

- Het onroerend goed wordt niet getroffen door een rooilijnplan.

- Het onroerend goed is begrepen in een gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordening, namelijk:

\* De bouwverordening op het vellen van hoogstammige bomen van tien mei negentienhonderd zevenenzeventig voerde de vergunningsplicht in op het vellen van bomen;

\* De bouwverordening op het wijzigen van lijnvormige elementen van zesentwintig mei negentienhonderd vierennegentig. Deze verordening voerde de vergunningsplicht in onder meer op het rooien van hagen.

\* De nieuwe bouwverordening op de landbouwwegen van eenentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig. Alleen het artikel 5 is van kracht gezien de andere artikelen werden opgeheven bij de goedkeuring van de nieuwe algemene Damse Politieverordening van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventachtig en zesentwintig januari negentienhonderd achtentachtig. Dit artikel 5 stelt de aanplanting van bomen langs de openbare weg vergunningsplichtig.

- Voor het onroerend goed is van toepassing:

\* Het besluit van de Vlaamse Regering van één oktober tweeduizend en vier houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

\* Het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;

- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd.

- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld;

- Het onroerend goed is gelegen in een Vogelrichtlijngebied "Poldercomplex" van zeventien oktober negentienhonderd achtentachtig.

In dit gebied zijn alleen de volgende biotopen beschermd: de gebieden die volgens het gewestplan ofwel als Natuur-, Bos-, Bosgebied met ecologische waarde of Reservaatgebied zijn aangeduid en volgende habitats: duinmoerassen, oude kleiputten, moerasbosjes, dijken, kreken en hun oevervegetatie, poldergraslanden en hun microreliëf.

- Voor zover bekend is het onroerend goed niet bezwaard met een erfdiensbaarheid van openbaar nut."

#### D. Permanente graslanden - toeslagrechten

Bij schrijven van tweeëntwintig juli tweeduizend en elf heeft het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Beheer en Kwaliteit Landbouwproductie, Buitendienst West-Vlaanderen onder andere het volgende letterlijk medegedeeld betreffende het te verkopen goed:

"...De percelen liggen in de gewone zone Kwetsbaar Water. De landbouwstreek is Vlaamse Zandstreek. Het gebied is geen Noordzeekustzone.

In het goed zijn diverse percelen vervat. Het perceel, bestaande uit - o.a. - de kadastrale nummers 515/A en 509 is akkerland (teelten: 2010 en 2009: maïs; 2008: wintertarwe), weliswaar deel van een groter gebruik perceel.

Ten tweede zijn er de stallen/gebouwen.

Daarnaast is er het grasland. Er is hierin het perceeltje dat grosso modo overeen komt met 531/B en een perceeltje dat gelijklopend is met het nummer 475. Deze percelen worden steeds gebruikt door de exploitant van de gebouwen. Het perceel in de rechterbovenhoek van de blok, zijnde grotendeels de percelen 530/A en 521/A (1,96ha), werd in 2009 en 2010 door een andere landbouwer gebruikt; de bemestingsrechten bleven evenwel voor de oorspronkelijke exploitant. Deze percelen zijn permanent grasland met status P. Dan is er het perceel dat bestaat uit 517/E en 523: dit perceel werd vroeger als meerjarige fruitteelt aangegeven, in 2009 als grasland (weliswaar code 9823: weiland met meer dan 50 bomen per ha) en vanaf 2010 als blijvend gras. De status is bijgevolg P2.

Tenslotte is er de rest van de kadastrale percelen. Dit gaat om akkerland (teelten: aardappelen (2010) en maïs (2008 en 2009)).

De gebruiker is voor al deze percelen dezelfde.

Er zijn geen Beheerovereenkomsten met de VLM afgesloten op deze percelen."

#### 11. DIVERSEN

##### RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

In toepassing van artikel 68-7 §4 van de Wet op de Landverzekeringsovereenkomst wordt vermeld dat de voorschreven goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van achtentwintig februari tweeduizend en zeven.

##### ONDERGRONDSE LEIDINGEN

Overeenkomstig de resultaten van opzoeking bij Federale Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt blijken er geen ondergrondse leidingen in het alhier verkochte onroerend goed aanwezig te zijn.

##### STOOKOLIETANK

Er werd de visu vastgesteld dat er zich op voormeld onroerend goed een bovengrondse stookolietank bevindt, voorzien van de wettelijk vereiste groene dop.

Een conformiteitsattest werd niet voorgelegd en er kan ook geen enkele zekerheid gegeven worden dat dergelijk attest afgeleverd werd. Bijgevolg zal de koper voormeld goed kopen in de staat waarin het zich bevindt en zal hij er van op de hoogte zijn dat hij omwille van voormelde stookolietank geen enkel verhaal ten aanzien van de verkoper zal hebben.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de Heer Alain Van Uden, te 8310 Brugge, gedateerd van elf augustus tweeduizend en elf met vermelding van unieke code 20110811-0000896400-00000004-5. Het berekend energieverbruik werd daarbij vastgelegd op achthonderdvierennegentig (894) kWh per vierkante meter.

Aangezien voormeld document op het kantoor van de notaris ter inzage heeft gelegen, zal de koper geacht worden volledige kennis te hebben genomen van deze.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

Deze verkoop is een wooneenheid in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd eenentachtig, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **\*\*te ontvangen\*\*** tweeduizend en elf werd door AIB Vinçotte, vertegenwoordigd door \*\*\* vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van achttien maanden vanaf de datum van het definitief worden van de verkoop zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De kopers zijn verplicht hun identiteit en de datum van de aankoop mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kopers behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De kopers worden door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

Aangezien voormeld document op het kantoor van de notaris ter inzage heeft gelegen, zal de koper geacht worden volledige kennis te hebben genomen van deze.

**VLAAMSE WOONCODE (artikel 84, 85 en 90 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig)**

Voormelde onroerende goederen vallen niet onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W. en sociale woonorganisaties in het kader van artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Voormelde onroerende goederen zijn geen sociale huur- en/of koopwoning en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en O.C.M.W. hebben ambtshalve geen recht van wederinkoop.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde O.C.M.W. hebben geen wettelijk recht van voorkoop in verband met voormelde onroerende goederen.

**TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN**

Aan voorbeschreven goederen werden sinds één mei tweeduizend en één geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**VOORKEURRECHT - VOORKOOPRECHT**

Aangaande voorschreven goederen:

- werd met niemand een beding van voorkeur tot aankopen werd gesloten betreffende voorbeschreven goed;
- heeft geen enkele pachter een wettelijk recht van voorkoop of een wettelijk recht om het voorkooprecht over te dragen in verband met voormelde onroerende goederen, behoudens de pachter vermeld sub 4. en behoudens hetgeen reeds vermeld werd sub "6. Recht van voorkoop", welke voorkooprechten aangeboden worden aan de pachters.
- heeft niemand een recht van voorkoop behoudens hetgeen vermeld is aangaande de pachter.

**12. O.C.M.W. -WET**

Ingevolge de artikelen 37 en 109 van het Decreet van negentien december tweeduizend en acht betreffende de organisatie van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn is het de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn, de personen die krachtens de wet de vergaderingen van de raad mogen bijwonen en de personeelsleden in dienst van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn en van zijn instellingen, verboden *hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks* deel te nemen aan een verkoop of aankoop van goederen van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

**13. IDENTITEIT VAN DE EIGENARES**

Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de stad Damme te Damme, Burgstraat 4.