

2026/0948

Op veertien juli TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG ga ik, Meester **Joachim PEYLS**, notaris met standplaats te Tongeren-Borgloon, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[***]

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Meester **Georges HOUGAERTS** en Meester **Joachim PEYLS**, geassocieerde notarissen
Sint-Maternuswal 1
3700 Tongeren-Borgloon

Beschrijving van het goed

STAD TONGEREN-BORGLOON, achtste afdeling

Een perceel grond met constructies (ten kadaster gekend als fabriek voor elektrisch materiaal) gelegen Overhaamlaan nummer 40, gekadastréerd of het geweest, volgens titel sectie B nummer 845/G en deel van nummer 834/C en volgens kadaster **sectie B nummer 0845GP000 en deel van nummer 0834CP0000**, met een oppervlakte volgens meting van één hectare zevenentwintig aren negenentachtig centiaren (1 ha 27 a 89 ca).

*Na voorlegging aan de bevoegde diensten van de Patrimoniumdocumentatie werd aan voormeld perceel volgend perceelsidentificatienummer toegekend: **B 858 C P000***

Plan - Meting

Dit eigendom komt voor onder **lot 3** op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter-expert de heer Peter Gijzen, te Bilzen-Hoeselt op 4 augustus 2025.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **73348-10144**; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Een door mij, notaris, voor eensluidende verklaarde afdruk van het plan, zoals dit werd gedownload uit voormelde databank onder voormeld nummer, zal - na door de comparanten en de notaris *ne varietur* te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit juncto artikel 26 Wetboek van Registratierechten. Ondergetekende notaris verzoekt de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om overschrijving in toepassing van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

[***]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **zeshonderdvierentwintigduizend euro (€ 624.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **5 oktober 2026 om 12:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **13 oktober 2026 om 12:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **20 oktober 2026 om 14:00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **na contactname met het notariskantoor**.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom in **gebruik** is sedert 5 januari 2016 met geschreven contract door [***] tegen een maandelijkse bezettingsvergoeding van [***] bij vooruitbetaling.

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. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, **naar zijn weten, niet bezwaard** is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper **niet gewaarborgd**, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

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

Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid **niet te hebben ingeroepen**.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen betreffende bronperceel B 0834 C P0000

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato **25 maart 2026**, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1° voor het goed volgende **stedenbouwkundige vergunning(en)** of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt:

- voor de uitbreiding van een fabriekshal op 21 juni 1977 (referte: 73083_2000_928);
- voor het bouwen van een kabine op 1 september 1969 (referte: 73083_2003_879);

Derde blad

- voor het uitbreiden van een industriegebouw op 12 juni 1972 (referte: 73083_2000_927);
 - voor het bouwen van een kabine (electriciteit) op 8 september 1969 (referte: 73083_2000_926);
 - voor het bouwen van een fabriek op 27 juni 1969 (referte: 73083_2000_925);
 - voor de regularisatie van 3 opslagtanks op 21 mei 2002 (referte: 73083_2001_603);
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **industriegebieden**;
- 3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4° het goed **niet bezwaard** is met een voorkeurecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkeurecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° er **geen verkavelingsvergunning**/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;
- 6° het goed **geen voorwerp** uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;
- 7° het goed **niet aangeduid** is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Codex.
- 8° dat het onroerend goed **gelegen is** in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP_70000_213_15001_00001 KSG Tongeren" de dato 21 oktober 2015.

Inlichtingen betreffende bronperceel B 0845 G P0000

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato **26 maart 2026**, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

- 1° voor het goed **geen stedenbouwkundige vergunning** of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **industriegebieden**;
- 3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4° het goed **niet bezwaard** is met een voorkeurecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkeurecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° er **geen verkavelingsvergunning**/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;
- 6° het goed **geen voorwerp** uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;
- 7° het goed **niet aangeduid** is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Codex;
- 8° dat het onroerend goed **gelegen is in** het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP_70000_213_15001_00001 KSG Tongeren" de dato 21 oktober 2015.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato **25 maart 2026** en **26 maart 2026** ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Stedenbouwkundige overtreding

Ondergetekende notaris verwijst naar de akte dd. 30 augustus 2012 verleden voor notaris Georges Hougaerts te Tongeren aangaande bovenvermeld goed waaruit letterlijk het volgende wordt overgenomen:

"[...]"

En dat er op het onroerend goed een bouwmisdrijf rust nl. voor het omvormen van een deel van een fabriekshal tot fitnessruimte zonder vergunning.

[...]"

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel vermeldt dit voor bronpercel **B 0834 C P0000** als volgt:

- Het wederrechtelijk wijzigen van bestemming van gedeelte fabriekshal tot fitnessruimte met proces-verbaalnummer TG.66B.RW.200.018/2006 en referentie 73083_2006_630 en met status: "hersteld".

Splitsing

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, **niet het voorwerp** heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

De notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Stad Tongeren op **9 juni 2026**.

De Stad Tongeren heeft in een brief gedateerd op **22 juni 2026** opgemerkt:

"[...]"

- *De situatie dient te worden bekeken in functie van eventuele toekomstige aanpassingswerken in het kader van de brandweertoeegankelijkheid en/of de aanleg of vrijwaring van een brandweg.*
- *Bij een eventuele toekomstige compartimentering van de constructie dient er voldaan te worden aan de richtlijnen van de brandweer.*
- *De NATO-pijpleiding loopt doorheen lot 1.*
- *Deze beoordeling heeft uitsluitend betrekking op de voorliggende verdeling van de percelen en houdt geen uitspraak in over de vergunningstoestand of de vergunbaarheid van de bestaande of toekomstige toestand op de betrokken percelen.*

[...]"

*Overstromingsgevoelige gebieden – waterparagraaf betreffende bronperceel **B 0834 C P0000***

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op **3 juni 2026**, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet gelegen** is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: **C** (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

*Overstromingsgevoelige gebieden – waterparagraaf betreffende bronperceel **B 0845 G P0000***

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op **12 mei 2026**, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **gelegen** is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: **D** (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **onbekend**.

De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper verklaart te begrijpen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming als grond (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

De koper verklaart te begrijpen dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

Aangezien het hierboven beschreven goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen, wijst de notaris er de koper ook op dat hij zijn verzekeraar daarvan dient in te lichten. Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen. Er bestaan wel wettelijke maximumtarieven van het Tarifieringsbureau. De notaris wijst de koper bovendien op artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat bepaalt dat de verzekeraar met betrekking tot het gevaar brand kan weigeren dekking te verlenen tegen overstroming als hij een gebouw, een gedeelte van een gebouw of de inhoud van een gebouw dekt, die werden gebouwd meer dan achttien maanden na de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit, dat de zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone klasseert. Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone.

Bosdecreet - Duindecreet

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

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed **niet is gelegen binnen:**

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

- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed **geen voorontwerp of ontwerp** van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen kennis** heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Het goed is wel opgenomen in het onroerend erfgoedrichtplan Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **geen voorwerp** uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **grond**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet opgenomen** is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op

bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

- Milieu - Bodembeheer

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

*Bodemattest betreffende bronperceel **B 0834 C P0000***

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte een **inrichting gevestigd was** of een activiteit werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Tongeren-Borgloon heeft bij brief van **25 maart 2026** bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen/omgevingsvergunningen voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten werden afgeleverd:

- Voor de verandering van de inrichting voor de vervaardiging van schakelapparatuur en aanhorigheden, afgeleverd in datum van 3 februari 1994 door de Provincie Limburg;
- Voor de verdere exploitatie en verandering van de bestaande vergunde inrichting voor het vervaardigen van elektrische schakelapparatuur met aanhorigheden, afgeleverd in datum van 7 september 2000 door de Provincie Limburg;
- Voor de overname van NV Günther Belgium + aanvraag voor verandering, afgeleverd in datum van 24 mei 2006 door de Provincie Limburg;
- Voor de uitbreiding en wijziging van de inrichting voor het vervaardigen van elektrische schakelapparatuur, afgeleverd in datum van 4 juli 2002 door de Provincie Limburg;
- Voor de uitbreiding van een vergunde inrichting, afgeleverd in datum van 3 mei 1978 door de Provincie Limburg;
- Voor de uitbreiding van een reeds vergunde inrichting, afgeleverd in datum van 26 juni 1980 door de Provincie Limburg;
- Voor grondwaterwinning, afgeleverd in datum van 24 april 1978 door de Provincie Limburg;
- Voor de aanvraag tot aanvulling van de exploitatievoorwaarden lozingsvergunning, afgeleverd in datum van 1 februari 1995 door de Provincie Limburg;
- Voor de overname van een fabriek voor het vervaardigen van elektrische schakelapparatuur met aanhorigheden (C.P. CLARE INT), afgeleverd in datum van 4 juni 1998 door de Provincie Limburg;
- Voor Comus International -1, afgeleverd in datum van 22 januari 2020 door de Provincie Limburg;

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op **11 mei 2026**, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 27.01.2026

afdeling: 73348 TONGEREN-BORGLOON 8 AFD/TONGEREN 8 AFD/

sectie: B

nummer: 0834/00C000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig.

Daarom is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 03.06.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- *Het bodemsaneringsproject van 10.07.2003 werd bij de OVAM ingediend op 02.09.2003. Hierop werd door de OVAM een vraag voor aanvullingen of wijzigingen verstuurd.*

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 28.01.2020 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- *Het bodemsaneringsproject van 07.07.2020 werd bij de OVAM ingediend op 07.07.2020. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 30.04.2021 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>.

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.07.2023 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 26.01.2026 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>.

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 30.01.2026 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Niet alle verontreinigingen die tot stand gekomen zijn op deze grond, werden reeds onderzocht.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 30.01.2026, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA1 Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem. Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.

GA2a Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

GA2b Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen of om gewassen te besproeien in de moestuin. Ook gebruik als drinkwater voor vee is af te raden.

GA2c Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.

Zesde blad

GA2d Wordt het grondwater gebruikt voor doeleinden zoals een warmtepomp, dan wordt aangeraden om maatregelen te nemen ter bescherming van het systeem.

GA3a Het is niet aangewezen om een bestaande verharding op het terrein weg te nemen

GA3d Wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

GA3e Worden boringen uitgevoerd of ondergrondse leidingen aangelegd, dan is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verticale verspreiding van de verontreiniging te beperken.

GA3f Bij het (her)aanleggen van ondergrondse leidingen is het aangewezen om de blootstelling voor werknemers te beperken en maatregelen te nemen om permeatie door de (drinkwater)leidingen te voorkomen.

2.4 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In de bodem is asbestverdacht materiaal aanwezig.

2.5 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.5.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.04.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Factual Report Voluntary Soil And Groundwater Investigation Tongeren, Belgium For Tongeren Manufacturing Company + Samenvatting en Aanvullingen

AUTEUR: Dames & Moore Bv

DATUM: 03.06.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Rapport Fase 2, 3, 4, 5 en 6 Günther Belgium N.V., Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren (7199.1999.L)

AUTEUR: Inter-Eco BVBA

DATUM: 10.07.2003

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Günther Belgium NV, Overhaamlaan 40 - Tongeren - 031.02.01rap01-1

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BV

DATUM: 19.09.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Comus International, Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren [150645-R01(00)]

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BV

DATUM: 07.04.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Comus International Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren [150887-R01(00)]

AUTEUR: RSK Benelux BV

DATUM: 04.06.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Comus International, Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren

AUTEUR: RSK Benelux BV

DATUM: 28.01.2020

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Eerste Gefaseerde Beschrijvend bodemonderzoek - Deel "kern VOCl-verontreiniging": Voormalige Gunther site, Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren

AUTEUR: ABO NV

DATUM: 07.07.2020

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Eerste Gefaseerd Bodemsaneringsproject: Voormalige Gunther site, Overhaamlaan 40 3700 Tongeren - Deel 'kern VOCl-verontreiniging'

AUTEUR: RSK Benelux BV

DATUM: 30.04.2021

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek - deel VOCL en Chroom VI - Voormalig terrein Nova Electro International nv, Overhaamlaan 44 te Tongeren

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 18.07.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Voormalige Gunther site, Overhaamlaan 40, 3700 Tongeren

AUTEUR: RSK Benelux BV

DATUM: 26.01.2026

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek: deel PFAS, Overhaamlaan 44 te 3700 Tongeren-Borgloon

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

DATUM: 30.01.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Overhaamlaan 40, 3700 Tongeren-Borgloon

AUTEUR: RSK Benelux BV

2.5.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 30.01.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Overhaamlaan 40, 3700 Tongeren-Borgloon

AUTEUR: RSK Benelux BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 11.05.2026*

*Bodemattest betreffende bronperceel **B 0845 G P0000***

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
De dienst milieu van de Stad Tongeren-Borgloon heeft bij brief van **26 maart 2026** bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen/ omgevingsvergunningen werden afgeleverd:

- voor grondwaterwinning, afgeleverd in datum van 24 april 1978 door de Provincie Limburg
- voor de uitbreiding van een vergunde inrichting, afgeleverd in datum van 3 mei 1978 door de Provincie Limburg

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op **12 maart 2026** voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 14.11.2025

afdeling: 73348 TONGEREN-BORGLOON 8 AFD/TONGEREN 8 AFD/

sectie: B

nummer: 0845/00G000

verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

Zevende blad

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De

OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 03.06.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>.

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

- Het bodemsaneringsproject van 10.07.2003 werd bij de OVAM ingediend op 02.09.2003. Hierop werd door de OVAM een vraag voor aanvullingen of wijzigingen verstuurd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**2.3.1 Historische verontreiniging****DATUM: 03.06.2002**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Rapport Fase 2, 3, 4, 5 en 6 Günther Belgium N.V., Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren (7199.1999.L)

AUTEUR: Inter-Eco BVBA

DATUM: 10.07.2003

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Günther Belgium NV, Overhaamlaan 40 - Tongeren - 031.02.01rap01-1

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 12.03.2026

Brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject Nr. 23 – Tongeren – Overhaamsite"

Het onroerend goed maakt deel uit van een Brownfield die onder een Brownfieldconvenant valt, zoals omschreven in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.

Het Brownfieldconvenant is gekend als het brownfieldconvenant tussen de Vlaamse Regering en de actoren bij het voornoemde brownfieldproject, met name: GUNTHER BELGIUM NV IN FAILLISSEMENT, DE STAD TONGEREN-BORGLOON, OVAM en MODEL CONSTRUCT NV en de regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name OVAM en de STAD TONGEREN-BORGLOON.

Dit brownfieldconvenant werd getekend door gemelde partijen op 18 oktober 2010.

1° Adres en kadastrale omschrijving van de grond die het voorwerp uitmaakt van deze Brownfieldconvenant:

- De Gunthersite gelegen aan de Overhaamlaan 40 te 3700 Tongeren-Borgloon, kadastraal gekend als Tongeren-Borgloon, 8e afdeling, sectie B nummer 834/C. De oppervlakte bedraagt zesendertig duizend driehonderd éénennegentig (36.391) vierkante meter (m²).

2° Overzicht van de Actoren en Regisseurs die bij de Brownfieldconvenant betrokken zijn

- Actoren:
 - o NV Gunther Belgium in faillissement;
 - o de Stad Tongeren-Borgloon;
 - o de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM);
 - o NV Modul Construct, met maatschappelijke zetel te 3700 Tongeren-Borgloon, Overhaamlaan 44, met ondernemingsnummer 0436.330.348;
- Regisseurs:
 - o OVAM
 - o Stad Tongeren-Borgloon

3° De duurtijd van de Brownfieldconvenant

"Dit convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject, binnen de door de partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 10 jaar. Indien naar aanleiding van de uitvoering van één of meerdere Realisatieconvenanten duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur of de maximale duurtijd van 10 jaar niet volstaat voor de realisatie van het Brownfieldproject, verbinden de partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de duur van dit Convenant te verlengen met de termijn die nodig blijkt voor de volledige realisatie van het Brownfieldproject."

4° Overdracht dd. 30 augustus 2012

Ingevolge de overdracht verleden voor notaris Georges Hougaerts te Tongeren op 30 augustus 2012 werd de NV GUNTHER BELGIUM in faillissement ontheven van verdere verplichtingen in het kader van het Bodemdecreet

5° Addenda aan Brownfieldconvenant

Op 10 december 2020 respectievelijk 3 oktober 2025 werd bovenvermelde Brownfieldconvenant telkens verlengd voor een termijn vijf (5) jaar.

6° Verplichting tot toetreding

De koper verbindt zich ertoe om via addendum toe te treden tot de brownfieldconvenant, inclusief zijn addendum 1 van 10/12/2020 en addendum 2 van 03/10/2025, en verdere uitvoering te geven aan de doelstellingen hiervan, wat onder meer behelst dat de koper aanvaardt dat alle maatregelen met betrekking tot de aanwezige bodemverontreiniging, noodzakelijk in het licht van het Bodemdecreet worden en blijven worden uitgevoerd tot de eindverklaring van de ambtshalve bodemsanering.

De koper treedt derhalve als partij toe tot de brownfieldconvenant, inclusief zijn addenda van 10/12/2020 en 03/10/2025 en is gehouden tot nakoming van alle huidige en toekomstige verplichtingen die voortvloeien uit het convenant dan wel uit een realisatieconvenant, als ook tot deelname als stemgerechtigde aan de stuurgroep.

Deze toetredingsverplichting is een voorwaarde in het belang van de verkoper en van de OVAM, die bijgevolg de enige zijn die zich erop kunnen beroepen.

*Asbest betreffende bronperceel **B 0834 C P0000***

a) De verkoper verklaart dat het bij deze hierboven beschreven gebouw werd **opgericht vóór 2001**.

b) De verkoper verklaart dat het attest van **29 augustus 2024** en met als unieke code UC: 20240829-000205.000, aan de koper zal overhandigd worden.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

10 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal - dringend verwijderen

0 asbestmaterialen - dringend maatregelen nemen

4 asbestmaterialen - verwijderen

0 asbestmaterialen - maatregelen nemen

5 asbestmaterialen - zorgvuldig beheren"

*Asbest betreffende bronperceel **B 0845 G P0000***

Achtste blad

De verkoper verklaart dat zich op het goed **niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001**, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom **niet vereist**.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed **geen stookolietank** bevindt.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat voor het bij deze hierboven beschreven goed **geen energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt omdat het niet valt onder het toepassingsgebied van artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht **geen renovatieplicht** ontstaat omdat het goed aan de renovatieverplichtingen uit artikel 9.3.1 Energiebesluit voldoet, zoals blijkt uit het EPC.

De koper verklaart te weten dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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

Wel blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel van bronperceel **B 0834 C P0000** dat voormeld goed getroffen is door een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut, type: "Ondergrondse inneming voor vervoer van gasachtige producten" met als beheerder: "NAVO".

Bijzondere voorwaarden

"De koper neemt de verplichting op zich om het perceel te (her)ontwikkelen door middel van de (her)aanleg van een kwalitatief en duurzaam bedrijventerrein.

Te dien einde dient de koper:

- binnen twee jaar nadat het voormelde gebruik door de BV Tuinen Stijn Bouchet is beëindigd of deze gebruiker zijn activiteiten op deze locatie heeft stopgezet, te beschikken over een uitvoerbare omgevingsvergunning, waarbij deze termijn kan worden verlengd in geval van een beroep bij een administratief rechtscollege tegen de verkregen omgevingsvergunning. In geval dat de bodemsaneringswerken door OVAM nog niet zijn voltooid op het ogenblik dat het gebruik door de BV Tuinen Stijn Bouchet eindigt of deze gebruiker zijn activiteiten op deze locatie stopzet, gaat de voormelde termijn van twee jaar in op de dag dat de bodemsaneringswerken door OVAM zijn voltooid;
- binnen twee jaar vanaf de dag dat de voormelde omgevingsvergunning definitief en uitvoerbaar is, de werken die het voorwerp zijn van deze vergunning volledig te hebben gerealiseerd;

- binnen drie jaar vanaf de dag dat de voormelde omgevingsvergunning definitief en uitvoerbaar is, het gerealiseerde bedrijventerrein te exploiteren.

De voorwaarden inzake kwaliteit en klimaatneutraliteit opgenomen in de op dat ogenblik geldende subsidieregeling(en) voor de aanleg van bedrijventerreinen – ongeacht of deze subsidies worden aangevraagd voor dit project – zijn daarbij richtinggevend (in dit verband wordt verwezen naar het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, artikel 43 tot en met 55 en artikel 81, en het Ministerieel Besluit van 30 juli 2019 tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her) aanleg van bedrijventerreinen). Alleszins verplicht de koper zich tot CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik door:

- a) extern advies in te winnen over de mogelijkheden met betrekking tot hernieuwbare energie en CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik; en
- b) desgevallend te zorgen voor een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik op het openbaar domein; en
- c) te streven naar een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik bij elke nieuwe ingebruikname van een bedrijfskavel of bedrijfsgebouw (het elektriciteitsverbruik heeft zowel betrekking op de eigen productie van elektriciteit als op de afname van het openbaar of een privaat elektriciteitsnetwerk).

De verkoper heeft bovendien een terugkooprecht of recht op wederovername in de zin van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012. De principes, voorwaarden en modaliteiten van de uitoefening van dit terugkooprecht of recht van wederovername zijn deze zoals bepaald in de artikelen 27, 28, 29, 32 en 33 van het voormelde decreet, met dien verstande dat de voorwaarden van artikel 27, § 1, 2° van voormeld decreet beginnen gelden nadat de voormelde uiterlijke termijn waarbinnen de exploitatie van het gerealiseerde bedrijventerrein moet zijn aangevangen, is verstreken.

Voorafgaand aan de vervreemding van of de vestiging van zakelijke rechten op het goed, dient de koper te beschikken over de voorafgaande toestemming van de verkoper overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten zoals bepaald in artikel 30 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

In geval dat de koper het goed vervreemdt of er zakelijke rechten op vestigt, dient hij deze bijzondere voorwaarden op te leggen aan de nieuwe eigenaar of zakelijkrechthouder en dienen deze voorwaarden aldus integraal te worden opgenomen in de desbetreffende akte. Deze verplichting geldt ook voor alle latere en/of verdere vervreemdingen of vestigingen van zakelijke rechten.

Opschortende voorwaarde

De verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een ministerieel Besluit tot toepassing van artikel 164 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 tot afwijking van artikel 102 tot en met 115 voor de overdracht door de Stad Tongeren-Borgloon van de betreffende gronden aan de Overhaemlaan 40 te Tongeren-Borgloon binnen de 6 maanden na het indienen van een verzoek tot toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet. Dit verzoek zal door de Stad Tongeren-Borgloon worden ingediend binnen de 2 weken nadat de identiteit van de potentiële koper, niet de OVAM, is gekend. De Stad Tongeren-Borgloon zal hiervoor een verbintenis jegens de OVAM aangaan.

Verbintenis vanwege OVAM

Zoals opgenomen in de brownfieldconvenant 'Brownfieldconvenant met betrekking tot het brownfieldproject nr.23 – Tongeren – "Overhaemsite"' van 18 oktober 2010 en de voormelde addenda, zal de OVAM de verdere bodemsanering voor de reeds gekende historische bodemverontreinigingen uitvoeren. Het betreft de bodemverontreinigingen met VOCI in het vaste deel van de aarde en het grondwater die tot stand gekomen zijn op de percelen zoals vermeld in artikel 1 en zoals opgenomen zijn in volgende rapporten:

- het beschrijvend bodemonderzoek getiteld 'Beschrijvend Bodemonderzoek Rapport Fase 2, 3, 4, 5 en 6 Günther Belgium N.V., Overhaemlaan 40 te 3700 Tongeren (7199.1999.L)' opgemaakt op 3 juni 2002 door Inter-Eco bvba;
- de actualisatie voor de VOCI kern opgenomen in het gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek 'Eerste Gefaseerde Beschrijvend bodemonderzoek - Deel "kern VOCI verontreiniging": Voormalige Gunther site, Overhaemlaan 40 te 3700 Tongeren' opgemaakt door ABO nv op 28 januari 2020

Dit betekent dat de OVAM zal instaan voor:

- de verdere uitvoering van de saneringswerken van de VOCI kernzone(s) zoals opgenomen in het gefaseerde bodemsaneringsproject 'Eerste Gefaseerd Bodemsaneringsproject: Voormalige Gunther site, Overhaemlaan 40 3700 Tongeren - Deel 'kern VOCIverontreiniging' opgemaakt door RSK Benelux op 7 juli 2020
- en de opmaak van een bodemsaneringsproject en de uitvoering van de bodemsaneringswerken voor de pluim van VOCI verontreiniging in het grondwater vertrekkende vanuit deze kernzone(s), en de opmaak van het beschrijvend bodemonderzoek na voltooiing van de bodemsaneringswerken.

Nog uit te voeren beschrijvend bodemonderzoek

De verkoper en Comus International (IN FAILLISSEMENT) hebben vrijstelling van de saneringsplicht gekregen voor een vastgestelde asbestverontreiniging in de bodem. De OVAM zal het beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering voor asbest in de bodem uitvoeren.

Negende blad

In afwachting van het beschrijvend bodemonderzoek voor asbest in de bodem zijn onderstaande zachte voorzorgsmaatregelen nodig ter hoogte van de zone met puinhoudende bodem:

- Het is niet aangewezen om de bodembedekking (vegetatie) weg te nemen.
- Handelingen in de puinlaag en/of puinhoudende bodemlaag die leiden tot stofvorming, waardoor asbestvezels in de lucht komen, dienen te worden vermeden of dienen te gebeuren met de gepaste veiligheidsmaatregelen.
- Het intensief betreden van deze zone met puinhoudende bodem moet worden vermeden. Er wordt daartoe aangeraden deze zone af te spannen, af te dekken en/of duidelijk te markeren.
- Indien het betreden van deze zone niet vermeden kan worden dient tenminste schoeisel te worden gereinigd na betreding.
- Algemeen dienen handelingen in deze oppervlakkige bedekkende laag en bodemlaag er net onder, die leiden tot stofvorming waardoor asbestvezels in de lucht komen, te worden vermeden of dienen te gebeuren met gepaste veiligheidsmaatregelen. Er wordt hiervoor verwezen naar Wie mag wat verwijderen (vlaanderen.be) en Voorzorgsmaatregelen bij asbestverwijdering (vlaanderen.be) of er dient advies te worden gevraagd bij een erkend bodemsaneringsdeskundige.
- Eventuele graafwerken mogen enkel plaats vinden door een gespecialiseerde uitvoerder en onder begeleiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Belangrijke opmerkingen

Instandhouding in-situ bodemsaneringsinstallatie

Op het tijdstip van de opmaak van HET postinterventiedossier (december 2021) is de eerste fase van de civiel-technische werken met hinder voltooid, waaronder de ontgravingswerken en de aanleg van een in-situ bodemsaneringsinstallatie. De in situ bodemsaneringsinstallatie is operationeel vanaf begin 2022 voor een periode van minstens vijf (5) jaar. Afhankelijk van de resultaten kan de in situ sanering nog enkele jaren langer lopen. **Het is belangrijk dat tijdens de periode dat de in-situ bodemsaneringsinstallatie in werking is het ondergrondse leidingswerk intact blijft en de toezichtputten toegankelijk blijven in het kader van eventueel onderhoud door een technicus van de bodemsaneringsaannemer Envisan. De filters in en rond het gebouw zijn nauwelijks bruikbaar en moeten met de sloop verwijderd worden.** De OVAM zorgt voor het correct buiten gebruik stellen van deze filters voor de sloop. Er wordt verwezen naar het geactualiseerd as-built plan (Bijlage: As-builtplan na uitvoering der werken) om de omvang en ligging van de onttrekkingsfilters en leidingwerk in kaart te brengen. Op het as-builtplan is duidelijk aangegeven welke filters verwijderd mogen worden en welke filters behouden moeten blijven. Bij eventuele graaf- en grondwerken in de betreffende zone is het aangewezen om voorafgaand contact op te nemen met de bodemsaneringsaannemer Envisan om schade aan de installatie te vermijden.

Instandhouding peilbuizen in kader van grondwatermonitoring

- In het kader van de grondwatermonitoring na bodemsanering en de grondwaterbemonsteringen ivm het BBO voor de pluim zijn er een aantal peilbuizen die op periodieke basis zullen worden bemonsterd. De locatie van deze peilbuizen is weergegeven op een plan in Bijlage 11: Overzichtsplan peilbuizen in kader van de grondwatermonitoring.
- **Deze peilbuizen mogen tijdens de duur van de grondwatermonitoring niet worden beschadigd of verwijderd (met uitzondering van de peilbuizen gelegen in de te slopen zone).** In geval van noodzakelijke werken waarbij er schade kan optreden aan een of meerdere monitoringspeilbuizen, dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met de erkend bodemsaneringsdeskundige RSK. In onderling overleg zal er beslist worden om in voorkomend geval enkele bijkomende peilbuizen te plaatsen.
- De locatie van de peilbuizen dient op tijdstippen van grondwatermonitoring ook toegankelijk te zijn voor terreinmedewerkers die controlestalen nemen op de verschillende percelen.

Aanwezigheid restverontreiniging en gebruiksadviezen

Na voltooiing van de bodemsaneringswerken blijft er restverontreiniging aanwezig op terrein. Op dit moment is het nog niet duidelijk of voor de asbestverontreiniging in de bodem bodemsanering nodig is. Gebruiksadviezen worden opgelegd in kader van eventuele latere grondverzetactiviteiten of bemalingswerken op site.

In geval dergelijke werken gepland zijn dient voorafgaand contact te worden opgenomen met een erkend bodemsaneringsdeskundige. Dit dossier staat geregistreerd onder het OVAM dossiernummer 3666.

Grondverzet

De koper is op de hoogte van de aanwezigheid van asbest in de bodem. In geval er grondverzet plaatsvindt voor de eventuele bodemsanering wordt uitgevoerd door de OVAM, zijn de extra kosten omwille van aanwezigheid van asbest bij grondverzet voor de koper.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 2.2., afdeling 2.2.1., onderafdeling 2.2.1.1. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

Hypothecaire toestand

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

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf

datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot 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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt **niet toegestaan** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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.

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) 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 (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) 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 (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf 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:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma 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 zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd

tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 10 juni 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Tongeren-Borgloon, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomen partij en mij, notaris, getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Aantal verzendingen: geen

Aantal doorhalingen: geen

Aantal bijlagen: een

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT