

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE
VERKOOP OP BIDDIT.BE**

Op éénendertig augustus tweeduizend zesentwintig ga ik, Cathérine GIELEN, notaris met standplaats te Tongeren-Borgloon, houder van de minuut, met tussenkomst van Jelle VAN DER WEIJ, notaris met standplaats te Genk, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

Deze verkoop wordt gehouden:

TEN VERZOEKE VAN

Hierna onveranderd “de verzoekers” en/of “de verkoper(s)” genoemd.

IN UITVOERING VAN

I. VERKOOPSVOORWAARDEN

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.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Rembert VAN BAEL-Cathérine GIELEN, geassocieerde notarissen, te 3700 Tongeren-Borgloon, Graanmarkt 1, Tel.: +32 12 23 04 13, Email: info@vbgnotarissen.be.

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD GENK – Derde afdeling

Een gebouwencomplex, op en met grond en alle aanhorigheden gelegen **Hermesdijkstraat 2, 4, 6, 8**, thans grotendeels gesloopt en gekend als **(project)grond met een gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing**, volgens titel gekend onder sectie B, nummer 1188/M/3, voor een oppervlakte van zeven are drieëntachtig centiare (7a 83ca), en volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder sectie B, nummer 1188M3P0004, voor eenzelfde oppervlakte:

Welk gebouwencomplex volgens nagemelde basisakte volgende kavels omvatte:

- Kavel één (1):

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- De volledige gelijkvloerse verdieping met uitzondering van:

a) de inkomhal;

b) de garages aangeduid onder de nummers één (1) en twee (2) op nagemeld plan.

- De volledige eerste verdieping met uitzondering van het appartement en de toonzaal omlijnd in het oranje op nagemeld plan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijfenzeventig honderdsten (75/100sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

*Op heden toebehorend aan voornoemde *****, voor de geheelheid in volle eigendom, op heden gekend 1188M3P0005.*

- Kavel twee (2):

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de gelijkvloerse verdieping: de garages aangeduid onder de nummers één (1) en twee (2) op nagemeld plan en de inkomhal.

- Op de eerste verdieping: het appartement en de toonzaal omlijnd in het oranje op voormeld plan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftwintig honderdsten (25/100sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

*Op heden toebehorend aan voornoemde *****, voor de geheelheid in volle eigendom, op heden gekend als 1188M3P0006, voorheen gekend onder nummer 1188/M/3_P0003. De algemene delen waren voorheen gekend onder nr. 1188/M/3/P0001.*

Plan-meting

Zoals deze kavels staan afgebeeld op een plan opgemaakt door architectenbureau Renaud HAMAL, te Opglabbeek, op 4 februari 2003, plan dat gehecht is gebleven aan nagemelde basisakte.

Zoals dit onroerend complex verder beschreven staat in de basisakte van het gebouwencomplex verleden voor notaris Karel SCHOTSMANS, destijds te Stokkem, op 2 september 2004, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 22 september daarna, onder formaliteitsnummer 75-T-22/09/2004-09312.

De voormelde omschrijving van de kavels stemt evenwel niet langer overeen met de huidige feitelijke toestand en wordt in onderhavige akte uitsluitend opgenomen ten informatieve titel, overeenkomstig de basisakte.

Het goed bestaat thans in werkelijkheid uit een projectgrond, waarop zich

nog een gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing bevindt, met name het gebouw gelegen aan de Hermesdijkstraat 6 en 8, waarin zich op de eerste verdieping twee appartementen bevinden en op de gelijkvloerse verdieping vier garageboxen. De overige constructies werden inmiddels gesloopt.

Hierna “het goed” genoemd.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed 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.

EIGENDOMSOORSPRONG

Instelprijs

De instelprijs bedraagt in totaal **DRIEHONDERDDUIZEND EURO (€ 300.000,00).**

Minimumbod

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

Enig voorwerp van de verkoop – ondeelbaarheid van biedingen

De verkoop heeft betrekking op het volledige hiervoor beschreven onroerend goed in zijn geheel, bestaande uit Kavel één (1) en Kavel twee (2), samen met de bijhorende aandelen in de gemene delen.

De biedingen kunnen uitsluitend worden uitgebracht op het geheel van het goed en kunnen niet worden opgesplitst per kavel. Evenmin kan afzonderlijk worden geboden op Kavel één (1) of Kavel twee (2).

De toewijzing zal derhalve steeds betrekking hebben op het volledige goed als één ondeelbaar geheel.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is zondag 4 oktober 2026 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag 12 oktober 2026 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

De biedingen sluiten in ieder geval op maandag 12 oktober 2026 om 24 uur.

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 maandag 19 oktober 2026 om 11 uur.

Er wordt geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering voorzien. De toewijzing gebeurt definitief door de ondertekening van het Proces-Verbaal van toewijzing en de koper zal aan de gestelde betalingsvoorwaarden moeten voldoen.

Bezoeken

De projectgrond is zichtbaar vanaf de openbare weg en kan vanop afstand worden bezichtigd. Het terrein mag niet vrij worden betreden.

Het op het terrein aanwezige gebouw kan uitsluitend worden bezocht na voorafgaande afspraak met het notariskantoor Rembert VAN BAEL – Cathérine GIELEN, telefonisch via 012/23.04.13 of per e-mail via info@vbgnotarissen.be.

Ook een eventuele bezichtiging van de projectgrond zelf (betreding van het terrein) kan enkel plaatsvinden na voorafgaande afspraak met voormeld notariskantoor.

Publiciteit

De verkoop zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de gebruiken en de modaliteiten die ondergetekende notaris nuttig acht, onder meer via het Biddit-platform en andere door haar geschikt geachte publiciteitskanalen, zonder dat dit enige resultaatsverbintenis inhoudt.

Eigendomsoverdracht – Genot – Gebruik – Beschikbaarheid

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

Met uitzondering van de hierna vermelde verhuurde wooneenheden en garagebox nummer drie (3), verklaart de verkoper dat het verkochte goed vrij is van huur, pacht en andere persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten van derden. De niet-verhuurde delen van het verkochte goed zullen vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte, mits voorafgaande betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten, ter vrije beschikking van de koper staan, die hiervan vanaf dat ogenblik het genot zal verkrijgen door de werkelijke inbezitneming ervan.

De appartementen gelegen Hermesdijkstraat 6 en Hermesdijkstraat 8 maken elk afzonderlijk het voorwerp uit van een lopende woninghuurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de respectieve huurders.

Het appartement gelegen Hermesdijkstraat 6 is verhuurd tegen een huidige maandelijkse huurprijs van driehonderdvijftig euro (€ 350,00).

Het appartement gelegen Hermesdijkstraat 8 is verhuurd ingevolge huurovereenkomst waarin een maandelijkse huurprijs van driehonderdvijftig euro (€ 350,00) is opgenomen. Volgens verklaring van de verkoper bedraagt de thans effectief betaalde maandelijkse huurprijs echter driehonderdnegentig euro (€ 390,00), mede omvattende de huur van garagebox nummer drie (3), hoewel deze garagebox niet uitdrukkelijk werd opgenomen in de oorspronkelijke huurovereenkomst.

De verkoper verklaart dat voor geen van voormelde huurovereenkomsten een plaatsbeschrijving bij intrede voorhanden is.

De verkoper verklaart bovendien dat de huurders, naar haar weten, geen werken hebben uitgevoerd waarvoor zij aanspraak kunnen maken op enige vergoeding vanwege de verhuurder, noch werken hebben uitgevoerd die zij bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan zouden kunnen maken.

De koper wordt vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte van rechtswege gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voortvloeiend uit voormelde huurovereenkomsten, onverminderd de rechten die de koper aan de wet of aan de huurovereenkomsten kan ontlenen.

Het genot van de verhuurde delen van het verkochte goed zal de koper verkrijgen door de inning van de huurprijzen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke verkoopakte. De huurprijzen met betrekking tot de maand waarin de authentieke verkoopakte wordt verleden, zullen tussen verkoper en koper pro rata temporis worden afgerekend.

Voor wat betreft het appartement gelegen Hermesdijkstraat 8 verklaart de verkoper dat er geen huurwaarborg werd gesteld, zoals tevens blijkt uit de desbetreffende huurovereenkomst.

Voor wat betreft het appartement gelegen Hermesdijkstraat 6 verklaart de verkoper dat er voor deze huurovereenkomst een huurwaarborg werd gesteld op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening. Voor wat deze huurwaarborg betreft, treedt de koper vanaf de eigendomsoverdracht in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, en geeft de verkoper aan de koper de nodige machtigheden om de overdracht van de huurwaarborg administratief te regelen bij de bank.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de koopprijs en de eventueel door de huurders gestelde huurwaarborgen.

Bij het verlijden van de authentieke verkoopakte zal de verkoper aan de koper alle documenten met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten overhandigen waarover hij beschikt, waaronder de huurovereenkomsten en eventuele addenda, de gegevens betreffende de huurwaarborgen, de

registratiedocumenten en de plaatsbeschrijvingen (voor zover voorhanden), alsook ieder ander document dat nuttig is voor de verdere uitvoering van de huurovereenkomsten.

Voor het overige zal de koper het genot van het verkochte goed slechts verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft voldaan. Vóór die betaling mag de koper het goed noch geheel noch gedeeltelijk afbreken, wijzigen of verbouwen. Hij mag evenwel, op eigen kosten en verantwoordelijkheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen nemen.

De eventueel nog in de niet-verhuurde gedeelten van voormeld onroerend goed aanwezige voorwerpen worden mee verkocht en zullen eigendom zijn van de koper. De koper zal deze voorwerpen aanvaarden in de staat waarin zij zich bevinden op het ogenblik van de toewijzing, zonder waarborg vanwege de verkoper en zonder enige mogelijkheid tot verhaal tegen deze laatste uit hoofde van de aard, de staat of de eventuele gebreken van deze voorwerpen.

De koper zal tevens de toestand van de sloten van de niet-verhuurde gedeelten aanvaarden zoals deze bestaat op het ogenblik van de toewijzing. De verkoper verleent hieromtrent geen enkele waarborg en de koper zal eventuele herstellingen, vervangingen of andere maatregelen op eigen kosten, lasten en verantwoordelijkheid dienen uit te voeren.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkopers verklaren dat er bij hun weten voor het bij deze verkochte goed geen wettelijk, decretaal of conventioneel voorkooprecht, noch een voorkeurrecht of een recht van wederinkoop bestaat.

Dit is tevens gebleken uit een opzoeking in het e-loket voorkooprecht (op het eNotariaat) uitgevoerd door ondergetekende notaris op 5 juli 2026.

Er werden ondergetekende notaris tot op heden verder geen voorkoop- of voorkeurrechten ter kennis gebracht.

Voor zover de eventuele op voorschreven goed betrekking hebbende voorkeur- en voorkooprechten tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin deze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoet het goed 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. De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens dewelke voortvloeien uit de statuten van de mede-eigendom.

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

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit een opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat voorschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, met uitzondering van ELIA. Bij schrijven van 4 juli 2026 heeft ELIA bevestigd wat volgt: *“Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag,*

kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is”.

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 deze zich bevinden, 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 – basisakte

Het verkochte goed maakt deel uit van een mede-eigendom opgericht krachtens basisakte en bijhorend reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Karel SCHOTSMANS, destijds te Stokkem, op 2 september 2004, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 22 september daarna, onder formaliteitsnummer 75-T-22/09/2004-09312, hierna samen “de statuten van mede-eigendom” genoemd. De statuten van mede-eigendom zijn op heden van toepassing op het goed, doch de verkoper verklaart dat het gebouw op heden niet meer in zijn oorspronkelijke toestand bestaat, gelet op het feit dat een aanzienlijk deel van de constructies intussen werd gesloopt en het geheel thans in hoofdzaak een projectgrond betreft.

De mede-eigendom wordt op heden niet beheerd door een syndicus en er worden geen algemene vergaderingen gehouden. Voor zover de verkoper weet, bestaan er geen recente afrekeningen van gemeenschappelijke kosten noch andere lopende beheersdocumenten in het kader van een werkende mede-eigendom.

Het geheel van de privatieve kavels van de voormelde mede-eigendom wordt gelijktijdig overgedragen, zodat de koper bij het verlijden van de authentieke akte eigenaar zal worden van het geheel van het onroerend complex.

De koper zal, in de mate van het nog bestaande juridische belang, gesubrogeerd worden in de rechten en verplichtingen die uit de statuten van mede-eigendom voortvloeien, zonder dat de verkoper enige waarborg

verstrekt omtrent de actuele uitvoerbaarheid of praktische toepassing ervan, gelet op de gewijzigde feitelijke toestand van het goed.

De koper wordt erop gewezen dat hij, ingevolge de eenmaking van alle privatieve delen in één hand, desgevallend zal dienen te beoordelen in hoeverre een aanpassing, vereenvoudiging of opheffing van de statuten van mede-eigendom aangewezen is.

De verkoper geeft geen enkele waarborg omtrent de stedenbouwkundige, technische of praktische haalbaarheid van een eventuele toekomstige herontwikkeling van het goed in functie van de voormelde statuten.

Administratieve bepalingen

1. Stedenbouw

Indien de eigendom mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper deelt mee dat met betrekking tot voorschreven goed hem geen onteigeningsbesluit werd betekend.

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 bij deze verkochte goed.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelen-register

De ondergetekende minuuthoudende notaris consulteerde op 28/04/2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

Voor werken die de koper zou wensen uit te voeren, dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper en de notaris ter zake, derwijze dat zij geenszins zouden kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Behoudens:

- voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een vergunning zou kunnen worden verkregen;
- de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen verkavelingsvergunning;
- of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
kan er geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning. Hetzelfde geldt eveneens voor vergunningsplichtige verbouwings- of veranderingswerken.

OVERIGE BEPALINGEN

De verkoper verklaart alle noodzakelijke vergunningen verkregen te hebben voor de door hem opgerichte constructies en dat alle door hemzelf uitgevoerde interne en/of externe verbouwings-, herstellings- en/of onderhoudswerken en bestemmingswijzigingen met betrekking tot de goederen, die desgevallend vergunningsplichtig waren, uitgevoerd werden na het bekomen van de eventueel daartoe vereiste vergunningen.

De verkoper verklaart dat de door hem opgerichte constructies volledig overeenstemmen met de door de bevoegde overheid opgelegde stedenbouwkundige en andere voorschriften.

De koper zal de verkoper en ondergetekende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt en de risico's verbonden aan de aankoop van de constructie die opgericht is zonder vergunning kent.

Geen waarborg wordt gegeven door ondergetekende notaris betreffende de thans bestaande constructies en of deze al dan niet overeenkomstig de afgeleverde omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunning(en) zijn opgericht.

Ondergetekende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de juiste inplanting van de zich op het perceel bevindende constructies, de afstand tot de perceelgrenzen enzovoort.

Alle overtredingen die begaan werden bij de oprichting van de gebouwen zijn op risico en last van de koper, de koper zal desbetreffende geen enkel verhaal hebben tegenover de verkoper of ondergetekende notaris.

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

I. Partijen zijn er door ondergetekende notaris op gewezen dat de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals die op heden van kracht is, op deze verkoping van toepassing zijn.

De verkoper legt het stedenbouwkundig uittreksel voor afgeleverd door de stad Genk op 28 april 2026. De koper bevestigt een kopie van dit uittreksel ontvangen te hebben.

De ondergetekende notaris bevestigt en informeert hierbij in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat:

- voor voorschreven goed geen stedenbouwkundige vergunningen of

omgevingsvergunningen voor vergunningsplichtige handelingen werden uitgereikt, met uitzondering van:

- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: het oprichten van een handelshuis met woongelegenheid, referentie: 71016_1969_218, gemeentelijk dossiernummer: RO1969/0218, beslissing eerste aanleg: Vergund, datum beslissing: 16/10/1969, vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen, verval – status: vervallen;
- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: het oprichten van garage met appartement, referentie: 71016_1959_215, gemeentelijk dossiernummer: RO1959/0215, beslissing eerste aanleg: vergund, datum beslissing: 27/11/1959, vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen, verval – status: vervallen;
- een stedenbouwkundige vergunning met beschrijving: het verbouwen en regulariseren van een handelspand en appartementen (8), referentie: 71016_2015_131, gemeentelijk dossiernummer: RO2015/0131, beslissing eerste aanleg: vergund, datum beslissing: 16/06/2015, vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen, verval – status: vervallen;
- een omgevingsvergunning met beschrijving: het slopen van gebouwen en het oprichten van een appartementsgebouw (6 woongelegenheden) en een kantoor, OMV-nummer: OMV_2020054247, project type: aanvraag omgevingsproject, voorwaarden: * Het advies van Brandweerzone Oost-Limburg, AWV en FLUVIUS strikt te volgen; * op de verdiepingen van het gebouw is een overkraging voorzien boven het openbaar domein. Deze overkraging is bijgevolg voorzien over stadseigendom. Alvorens de werken aan te vatten zal een erfdienstbaarheid van overbouw bekomen moeten worden door de aanvrager. Deze is betalend en moet in de notariële basisakte geregeld worden. Zonder erfdienstbaarheid van overbouw en de bijhorende basisakte is het niet toegestaan de overkraging te realiseren. De aanvrager moet voor het bekomen van deze erfdienstbaarheid contact opnemen met afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via ruimtelijke.ontwikkeling@genk.be; * geen basisakte te verlijden of verkoopovereenkomsten aan te gaan voor het project, alvorens de akte voor de vestiging van de erfdienstbaarheid verleden is, gezien men dan nog niet beschikt over rechten op de overkragen delen en men deze dus niet kan overdragen; * om het bouwproject te kunnen realiseren dient er een strook van de verharding opgebroken te worden en na de realisatie van het project teruggeplaatst; * het opbreken en terugplaatsen van de verharding dient te gebeuren door de dienst Wegenwerken van de stad Genk of door een erkende aannemer. De kosten die hiermee samenhangen zijn ten laste van de bouwheer; * herstel van het openbaar domein na eventuele beschadiging is ten laste van de aanvrager; * er mogen geen private afvoeren

(RWA + DWA) op openbaar domein komen te liggen. Het is de bedoeling dat alle afvoeren op het privaat perceel (bv. kelder) samengebracht worden en vanaf het perceel loodrecht aangesloten worden op de respectievelijke huisaansluitpunten aangeleverd door Fluvius; * er mogen geen private nutsleidingen op openbaar domein komen te liggen; * eventuele aanpassingen en/of verplaatsingen van de nutsvoorzieningen op openbaar domein i.f.v. ontwikkeling, zijn voor rekening van de aanvrager; * het project voorziet op het gelijkvloers een inrit met autolift vlak tegen de grens met het openbaar domein, ik ga er vanuit dat op het moment dat de lift naar beneden gaat er een beveiliging thv de grens met het openbaar domein is, waardoor er niemand tot in de kelder kan vallen; * Volgende aanbeveling dient gevolgd te worden: > geen sifonputjes te plaatsen op de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstoppert en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben. > het opgeslagen water van de hemelwaterput optimaal te gebruiken voor eventueel het spoelen van de toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine. > een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden. > een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluchtingspijp door het dak. > het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. * indien er later een nieuw project gerealiseerd wordt op het linkeraanpalende perceel, dient dit ook aan te sluiten op het voorgestelde project; * alle zichtbare gevels van de mandelige muur moeten afgewerkt worden met een volwaardige gevelsteen * de bouwheer is ertoe verplicht om vóór de aanvang der werken: > aan het stadsbestuur de door bevoegde deskundigen opgemaakte veiligheidsplannen en stabiliteitsstudies ter kennisgeving voor te leggen; > de nodige schriftelijke afspraken te maken met de nutsmaatschappijen i.v.m. het mogelijk verplaatsen en aanpassen van nutsleidingen (problematiek betreffende rioleringsprobleem aankaarten bij INFRAX); > in aanwezigheid van de stedelijke landmeter een plaatsbeschrijving op te maken van het openbaar domein; * bij de verkoop van de appartementen, moeten de parkeerplaatsen onlosmakelijk gekoppeld worden aan de woongelegenheden, nl. per te verkopen woongelegenheid minstens 1 parkeerplaats te koppelen; * de werken moeten uitgevoerd worden vanop eigen terrein. Het terrein van de burens kan enkel betreden worden indien de toestemming hiertoe verleend wordt; * het uitzicht van de appartementen te onderhouden zoals vergund. Gevelwijzigingen (zoals schilderwerken, opbouwrolluiken, schotelantennes) zijn slechts mogelijk na het bekomen van een gewijzigde

omgevingsvergunning voor het totaalconcept; geen lopende procedure, beslissingen – datum beslissing: 01/12/2020, type: voorwaardelijk vergund, instantie: college van burgemeester en schepenen, stedenbouwkundige handelingen – vergunningsplichtig: ja. Bij schrijven de dato 5 juli 2026 heeft ondergetekende notaris aan de relevante dienst omgeving van de stad Genk bijkomend volgende vragen gesteld: *“In het kader van een geplande overdracht van een onroerend goed, gelegen te Hermesdijkstraat 2-8 te Genk, wensen wij u enkele stedenbouwkundige verduidelijkingen te vragen met betrekking tot de huidige vergunningssituatie. Het betrokken goed maakt deel uit van een mede-eigendom, waarvoor onder meer volgende vergunning werd afgeleverd:*

- *een omgevingsvergunning OMV_2020054247 (voorwaardelijk vergund op 01/12/2020), met betrekking tot het slopen van bestaande constructies en het oprichten van een nieuw bouwproject.*

Sinds de aflevering van voormelde vergunning werd een aanzienlijk deel van de bestaande constructies reeds gesloopt, doch het vergunde nieuwbouwproject werd tot op heden niet uitgevoerd.

De overige vergunningsvoorwaarden lijken evenmin reeds te zijn gerealiseerd. In dit kader wensen wij u vriendelijk te verzoeken ons te bevestigen:

- 1. of de omgevingsvergunning OMV_2020054247 op heden nog volledig geldig en uitvoerbaar is;*
- 2. in welke mate reeds uitgevoerde sloopwerken of niet-uitgevoerde onderdelen van het project een invloed hebben op de geldigheid of uitvoerbaarheid van deze vergunning;*
- 3. of de overdracht van het goed aan een nieuwe eigenaar enige impact heeft op de bestaande vergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden;*
- 4. of de huidige toestand aanleiding kan geven tot enige stedenbouwkundige inbreuk of handhavingsproblematiek;*
- 5. welke verplichtingen of aandachtspunten in voorkomend geval op de toekomstige eigenaar rusten (en welke relevante tijdsbepalingen zijn hierbij eventueel in acht te nemen).*

Voor de volledigheid voegen wij bij deze mail:

- *de betreffende omgevingsvergunning;*
- *de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen;*
- *een recent kadastraal plan.”*

Bij schrijven de dato 6 juli 2026 heeft mevrouw Cassandra Seedorf, Hoofddossierbehandelaar, Dienst Omgevingsvergunning & Handhaving, aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: *“Op de eerste 3 vragen kunnen*

wij antwoorden dat de omgevingsvergunning vervallen is. Het slopen van de panden is weliswaar binnen de 2 jaar na de vergunning gemeld en uitgevoerd, doch daarna zijn de werken voor minstens 3 jaar onderbroken/stopgezet. Vandaar het automatische verval van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de appartementen met kantoor. Er wordt geen handhavingstraject opgesteld. De gebouwen zijn gesloopt conform de aanvraag, maar de nieuwbouw is vervallen. Moest men zonder een nieuwe geldige vergunning beginnen aan de nieuwbouw, zal echter wel een handhavingstraject opgesteld worden. De nieuwe eigenaar zal een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag moeten indienen conform de huidige wetgeving en regelgeving. Het staat hem/haar echter vrij wanneer men deze wenst in te dienen, er is geen termijnverplichting.”

Ondergetekende notaris informeert partijen verder dat constructies opgericht vóór 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan vermoed worden vergund te zijn.

- Volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed **“woongebieden”** is, zoals vastgelegd in het origineel gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd op 3 april 1979.

- voorschreven goed niet gelegen is in een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister, voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO 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;

- voorschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkooprecht;

- voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

- voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Uit de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Genk is tevens

gebleken:

- dat voorschreven goed begrepen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met referentie: RUP_02000_212_00209_00001, beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, bestemmingen: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, planfase – status: besluit tot goedkeuring, datum: 20/06/2014;

- dan ten aanzien van voorschreven goed melding wordt gemaakt van een gemeentelijk rooilijnplan, weergegeven als volgt: **“Gemeentelijk Rooilijnplan** Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting. Beschrijving: Driehoekstraat Referentie: ROO_71016_243_00011_00001. Planfase: Status: Besluit tot goedkeuring. Datum: 31/03/1931. Externe documentatie:

<https://www.genk.be/file/download/47723/897935131A899A49445B12EF7EFE2AC3>”. Bij schrijven de dato 7 juli 2026 heeft mevrouw Cassandra Seedorf, Hoofddossierbehandelaar, Dienst Omgevingsvergunning & Handhaving, bijkomend aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: “Er werd over de rooilijn reeds een uitspraak gedaan in de omgevingsvergunning van 2020. ‘Rooilijn- achteruitbouwstrook’. Het bouwperceel is getroffen door een rooilijn ‘Driehoekstraat’ (Gemeenteraadsbesluit dd. 31-03-1931). In toepassing op de artikelen 4.3.8.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat het goed getroffen is door een rooilijn, maar voldoet aan onderstaande voorwaarden: - de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast; Het project mag aan de Geraertsstraat/Hermesdijkstraat opgericht worden op de rooilijn. Op de bovenste verdiepingen mogen de balkons eventueel uitkragen boven het openbaar domein, maar hiervoor dient een belasting betaald te worden. Concrete bedragen kunnen pas berekend worden nadat de plannen gekend/vergund zijn.”

- dat voor voorschreven goed volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- een milieuvergunning met beschrijving: opslaan van 5.300 l mazout, dossiernummer: 1970963, referentienummer: A2-963, beslissing eerste aanleg – status: vergund, datum: 09/10/1970, vergunningverlenende instantie: college van burgemeester en schepenen, vergunning procedure: ARAB, activiteiten - rubriek: 17.3.6.1^a), omschrijving: 5 000 l tot en met 20 000 l indien de inrichting behoort bij de woonfunctie van een onroerend goed dat

hoofdzakelijk als woongelegenheden wordt gebruikt, risicoklasse: klasse 3, status: vergund;

- een milieuvergunning met beschrijving: exploitatie van een opslagplaats voor vloeibare petroleumgassen in verplaatsbare metalen houders, dossiernummer: 1969671, referentienummer: A1-671, beslissing eerste aanleg – status: vergund, datum: 30/04/1969, vergunningverlenende instantie: provincie, vergunning procedure: ARAB, activiteiten – rubriek: 16.7.2°, omschrijving: meer dan 1.000 l tot en met 10.000 l, risicoklasse: klasse 2, status: vergund;

- dat voorschreven goed begrepen is in een zoneringsplan met bestemming: ‘Centraal gebied’. Toelichting bestemming ‘Centraal gebied’: er is al geruime tijd riolering aanwezig, die tevens aangesloten is op een waterzuivering.

- Inwinnen inlichtingen

De koper verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van onderhavige overdracht, en omtrent het milieu.

Bovendien vestigt de minuuthoudende notaris specifiek de aandacht van de koper, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de eventuele stedenbouwkundige opzoeken verricht door de minuuthoudende notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving. De minuuthoudende notaris verklaart dat zij immers niet kan instaan voor de juistheid van de informatie die in deze opzoeken verstrekt wordt.

De koper kan zich hiervoor richten tot de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van de constructies tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werkzaamheid werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de betreffende vergunning(en).

Alleszins kan de ondergetekende notaris geen waarborg geven dat de thans bestaande constructies al dan niet overeenkomstig de daartoe vereiste vergunning zijn opgericht en dat de bestemming strookt met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige regelgeving.

Projectmogelijkheden

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, zonder enige waarborg omtrent de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden ervan. Elke verwijzing in de verkoopvoorwaarden, de publiciteit, de

schattingsverslagen of andere documenten naar een "projectgrond", "projectsite" of gelijkaardige benaming heeft uitsluitend een beschrijvend karakter en houdt geen enkele verklaring, garantie of verbintenis in vanwege de verkopers, de curatoren of de instrumenterende notaris omtrent de mogelijkheid om een bepaald project of een bepaalde ontwikkeling te realiseren. De koper dient zich hierover vóór het uitbrengen van een bod zelf te informeren bij de bevoegde administratieve overheden en draagt hiervan uitsluitend de risico's. De koper wordt erop gewezen dat de eventuele ontwikkeling of herontwikkeling van het goed onderworpen blijft aan de toepasselijke stedenbouwkundige en andere publiekrechtelijke regelgeving en aan de beslissingen van de bevoegde overheden.

II. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, dat luidt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

III. De verkoper verklaart geen weet te hebben van enige planbatenheffing.

3. Vlaams Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten. Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

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 verkochte goed geen aanplantingen

bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

4. Bodemdecreet

4.1. De verkoper verklaart dat de grond van het bij deze verkochte goed bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

4.2. De verkoper verklaart dat de koper voor het ondertekenen van de akte van toewijs op de hoogte zal worden gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 28 april 2026, overeenkomstig artikel 101 paragraaf 1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

4.3. Uit een recente raadpleging van de digitaal ter beschikking gestelde kaart

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente> blijkt dat voorschreven goed niet gelegen is in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook niet gelegen zijn in een actuele no regret-zone. De partijen worden gewezen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

4.4. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partij of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4.5. De notaris wijst de koper er verder op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

4.6. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

4.7. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

5. Vlaamse Wooncode

A. De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij haar weten niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten conform artikel 3, §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- in het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen conform artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen conform artikel 3.19, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om voorschreven goed op te nemen in één van de

voormelde inventarissen.

B. De verkoper verklaart dat er haar geen betekening werd gedaan waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

6. Diverse verklaringen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed bij haar weten:

- niet gelegen is binnen een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- niet gelegen is binnen een Vlaams erkend natuurreserveaat en hun uitbreidingszone 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;
- niet gelegen is binnen een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en 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 gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- niet gelegen is binnen de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

7. Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoping niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 20/9/2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van 1.3.3.3.2 van de codex integraal waterbeleid betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. Voorschreven goed heeft perceelscore of P-score en gebouwscore of G-score: B (Toelichting parameter Score B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij haar weten nooit is overstroomd.

8. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat hij tijdens zijn eigendomsperiode geen bouw-, verbouwings- of renovatiewerken heeft laten uitvoeren aan het thans verkochte, behouden gebleven bouwvolume. Volgens zijn verklaring hadden de tijdens zijn eigendomsperiode uitgevoerde werken uitsluitend betrekking op de gedeeltelijke sloop van de oorspronkelijke bebouwing op het terrein in het kader van een voorgenomen herontwikkelingsproject. Dit project heeft voor het overige geen uitvoering gekregen, zodat het thans verkochte resterende bouwvolume verder onaangetast is gebleven.

De verkoper verklaart dat hij met betrekking tot het thans verkochte gebouw niet beschikt over een afzonderlijk postinterventiedossier. Hij beschikt evenwel over een aantal documenten die verband houden met de voormelde sloopwerken en de veiligheidscoördinatie, waaronder onder meer een algemeen veiligheids- en gezondheidsplan, een coördinatiedagboek, werfverslagen en aanverwante stukken. Deze documenten zullen, zonder enige waarborg omtrent hun volledigheid of hun juridische draagwijdte, uiterlijk bij het verlijden van de authentieke verkoopakte aan de koper worden overhandigd, louter ten informatieve titel.

Ondergetekende notaris verricht geen technisch of juridisch onderzoek naar de vraag of voor de voormelde werken overeenkomstig de toepasselijke regelgeving een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, noch naar het bestaan, de volledigheid of de conformiteit van een eventueel dergelijk dossier. De koper kan uit hoofde van het al dan niet bestaan, de inhoud, de volledigheid of de conformiteit van een postinterventiedossier geen aanspraak maken tegenover ondergetekende notaris.

9. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat de bij deze verkochte eigendom twee wooneenheden omvat, gelegen te 3600 Genk, Hermesdijkstraat 6 en 8, waarvan de elektrische installaties niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI) of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019. De installaties dateren ten dele van vóór 1 oktober 1981 en ten dele van na 1 oktober 1981 en vóór 1 juni 2020. De koper wordt erop gewezen dat de elektrische installaties onderworpen zijn aan de periodieke controleverplichtingen overeenkomstig het AREI.

De verkoper legt de processen-verbaal van controleonderzoek voor opgemaakt door PEB CERTI bv, met zetel te 9000 Gent, Blaisantvest 105, met uitgiftedatum 31 mei 2026, naar aanleiding van de door haar uitgevoerde

onderzoeken op 23 mei 2026, met rapportnummer 215.526-2.510 voor Hermesdijkstraat 6 en rapportnummer 215.525-2.514 voor Hermesdijkstraat 8. De processen-verbaal stellen vast dat de elektrische installaties niet beantwoorden aan de voorschriften van het AREI Boek 1. Een kopie van voormelde processen-verbaal wordt samen met deze verkoopsvoorwaarden gepubliceerd in het kader van de tekoopstelling van het verkochte goed.

De koper zal, met uitsluiting van de verkoper, instaan voor de kosten die gepaard gaan met de aanpassing aan de normen en de herkeuring van de elektrische installaties op zich nemen, en dit zonder enige mogelijkheid tot verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn omtrent zijn verplichtingen:

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd;
- dat hij volgens het besluit van voormelde processen-verbaal verplicht is om de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen, hetzij uiterlijk op 23 mei 2027 voor de installatie gelegen Hermesdijkstraat 6, en uiterlijk binnen de 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte voor de installatie gelegen Hermesdijkstraat 8.

De notaris wijst de koper erop dat in het besluit van beide voormelde processen-verbaal uitdrukkelijk vermeld wordt dat *“De werkzaamheden die nodig zijn om de geconstateerde overtredingen op te heffen, moeten onverwijld worden uitgevoerd.”*

Ondergetekende notaris adviseert de koper om de vereiste werkzaamheden aan de elektrische installaties, teneinde deze conform te brengen met de eisen gesteld door het AREI Boek 1, onverwijld uit te (laten) voeren en vervolgens zo spoedig mogelijk de installaties te laten herkeuren.

De notaris wijst de koper er hierbij op dat wanneer de installaties op voormelde uiterlijke data niet in orde zijn gebracht of indien er nog inbreuken zijn op het ogenblik van het bijkomende controlebezoek, het erkend controleorganisme de Algemene Directie Energie van de FOD Economie hiervan op de hoogte zal brengen.

De koper erkent eveneens ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris over:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;
- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die zij lopen door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

10. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat de bij deze verkochte eigendom twee

wooneenheden omvat in de zin van het ministerieel besluit van 21 augustus 2008 en dat zij daarvoor over een energieprestatiecertificaat dient te beschikken. De verkoper verklaart te beschikken over volgende geldige energieprestatiecertificaten:

- een energieprestatiecertificaat voor de wooneenheid gelegen te 3600 Genk, Hermesdijkstraat 6, opgemaakt door de heer Stefan GEURTS, erkend energiedeskundige met identificatienummer EP07397, op 8 juni 2020, met certificaatnummer 20200608-0000545185-RES-6. Het berekende jaarverbruik ten opzichte van de bruikbare vloeroppervlakte van deze wooneenheid bedraagt 476 kWh/m², label E;

- een energieprestatiecertificaat voor de wooneenheid gelegen te 3600 Genk, Hermesdijkstraat 8, opgemaakt door de heer Stefan GEURTS, erkend energiedeskundige met identificatienummer EP07397, op 8 juni 2020, met certificaatnummer 20200608-0001992854-RES-2. Het berekende jaarverbruik ten opzichte van de bruikbare vloeroppervlakte van deze wooneenheid bedraagt 542 kWh/m², label F.

De verkoper verklaart daarnaast ook te beschikken over een energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen, opgemaakt door de heer Mehmet ARSLAN, erkend energiedeskundige met identificatienummer EP22300, op 10 juni 2026, met certificaatnummer 20260610-0003887356-GD-1.

Een kopie van voormelde energieprestatiecertificaten wordt samen met deze verkoopvoorwaarden gepubliceerd in het kader van de tekoopstelling van het verkochte goed.

Renovatieverplichtingen

Uit de energieprestatiecertificaten blijkt dat:

- de wooneenheid gelegen Hermesdijkstraat 6 beschikt over een EPC-label E;
- de wooneenheid gelegen Hermesdijkstraat 8 beschikt over een EPC-label F.

Bijgevolg is op beide voormelde wooneenheden de Vlaamse renovatieverplichting voor residentiële gebouwen van toepassing.

De koper wordt erop gewezen dat hij overeenkomstig de thans geldende Vlaamse regelgeving ertoe gehouden is om, binnen een termijn van zes (6) jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke overdrachtsakte, de betrokken wooneenheden energetisch te renoveren zodat minstens EPC-label D wordt behaald. De naleving van deze verplichting dient te blijken uit een nieuw energieprestatiecertificaat.

De koper verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht omtrent de inhoud van deze renovatieverplichting en de gevolgen die uit de

toepasselijke regelgeving kunnen voortvloeien.

De koper wordt er tevens op gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

11. Asbestinventarisattest

Op het bij deze verkochte perceel bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart hiervoor over volgende geldig asbestinventarisattesten te beschikken:

- een asbestinventarisattest voor het appartement gelegen te 3600 Genk, Hermesdijkstraat 6, en garagebox 3, met unieke code UC: 20260610-000035.000, opgemaakt door de heer Mehmet ARSLAN, gecertificeerd asbestdeskundige, op 10 juni 2026. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij). Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 Asbestmaterialen; 1 Beperking; 0 Uitsluitingen”*. Geldigheid attest: Onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt);

- een asbestinventarisattest voor het appartement gelegen te 3600 Genk, Hermesdijkstraat 8, en garagebox 4, met unieke code UC: 20260610-000037.000, opgemaakt door de heer Mehmet ARSLAN, gecertificeerd asbestdeskundige, op 10 juni 2026. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij). Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 Asbestmaterialen; 1 Beperking; 0 Uitsluitingen”*. Geldigheid attest: Onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt);

- een asbestinventarisattest voor garageboxen 1 en 2, met unieke code UC: 20260610-000038.000, opgemaakt door de heer Mehmet ARSLAN, gecertificeerd asbestdeskundige, op 10 juni 2026. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“Niet-asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 Asbestmateriaal; 0 Beperkingen; 0 Uitsluitingen. Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom? 1 Asbestmateriaal Verwijderen”*. Geldigheid attest: tot 10 juni 2036.

Een kopie van voormelde asbestinventarisattesten wordt samen met deze verkoopvoorwaarden gepubliceerd in het kader van de tekoopstelling van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er sinds de aflevering van voormelde attesten geen

nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand sedertdien niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

12. Particuliere stookolietank

- De verkoper verklaart dat er zich op/in het verkochte goed op heden bij haar weten geen stookolietank bevindt.

Als achteraf zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, dan moet de verkoper:

- de tank vakkundig laten verwijderen of buiten gebruik stellen;
- én de bewijzen daarvan aan de koper bezorgen.

De verkoper verklaart dat zich in het verleden wel een particuliere ondergrondse stookolietank bevond in kavel 1, ten behoeve van dit kavel, welk kavel eigendom is van *****. Volgens verklaring van ***** werd deze tank overeenkomstig de toepasselijke regelgeving buiten gebruik gesteld en verwijderd. ***** kan geen attest of ander bewijsstuk voorleggen met betrekking tot de buitengebruikstelling en/of verwijdering van voormelde voormalige stookolietank.

De koper wordt erop gewezen dat de verkoper geen verdere informatie of garantie kan verstrekken met betrekking tot voormelde voormalige stookolietank. De koper zal door de toewijzing van het goed aan de verkoopvoorwaarden gebonden zijn en de toestand van het goed op dit punt aanvaarden zoals beschreven in onderhavige verkoopvoorwaarden.

13. Rookmelders

De instrumenterende notaris stelt de koper in kennis van het Vlaamse Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2017. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 5 van voormeld decreet van 2012 en artikel 3 van voormeld wijzigingsdecreet van 2017 is van toepassing op alle woningen. De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. Partijen verklaren te weten dat alle woningen in Vlaanderen vanaf 1 januari 2020 voldoende dienen uitgerust te zijn met rookmelders conform de wettelijke regeling.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed bij haar weten

voldoende uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving. Voor zover naderhand zou blijken dat het goed onvoldoende uitgerust is met rookmelders, zal de koper hiertoe verder op eigen lasten, kosten en verantwoordelijkheid, het nodige doen, ter vrijwaring van de verkoper.

14. Pandwet

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

- er zich in of op het bij deze verkochte onroerend 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 bij deze verkochte onroerend goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

15. Premies

De koper wordt gewezen op de mogelijkheid die in voorkomend geval kan bestaan tot het verkrijgen van koop- of andere premies in verband met onroerende goederen. De koper wordt geïnformeerd dat alle nuttige informatie omtrent bedoelde premies kan bekomen worden op www.premiezoeker.be. Daarboven kan eveneens nuttige informatie omtrent bedoelde premies bekomen worden bij het gemeentebestuur of op de site www.wonenvlaanderen.be.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het 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 (of vanaf een vroeger tijdstip indien de wet hem daartoe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en andere gelijkaardige diensten die op naam van de verkoper zouden staan, op zijn naam laten overnemen of, voor zover de toepasselijke regelgeving dit toelaat, hiervoor nieuwe overeenkomsten afsluiten. Vanaf datzelfde ogenblik draagt hij alle kosten en lasten die hieruit voortvloeien, zodat de verkoper hiervoor niet langer kan worden aangesproken.

Voor zover de voormelde abonnementen evenwel op naam van de huurder(s) van de betreffende wooneenheden zijn gesteld, blijven deze ten laste van de respectieve huurder(s) overeenkomstig de bepalingen van de lopende huurovereenkomst(en).

Belastingen

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

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

De verkopers, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkopers in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkopers dit bedrag aanvaarden, wordt het goed toegewezen. Indien de verkopers daarentegen niet akkoord kunnen 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 verkopers 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 verkopers 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 verkopers hebben dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. 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 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijftig 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 vijftien 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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 verkopers 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, hebben de verkopers 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 verkopers 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 van rechtswege plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkopers 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 verkopers toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkopers geven 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 clauses van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses 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 clauses 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 verkopers toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkopers, 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 de verkopers, 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 verkopers 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.

D. Volmacht

Niet van toepassing.

Slotbepalingen

1. De notaris informeert partijen dat zij binnen enkele weken een officieel afschrift van deze akte kunnen raadplegen in de Notariële Aktebank (NABAN) via www.naban.be of www.notaris.be/notariëleakten/mijn-akten of in hun digitale kluis via www.izimi.be.

Beide databanken zijn enkel toegankelijk met een e-ID kaart of via de app "itsme".

Partijen verklaren verder te weten dat ondergetekende notaris op eerste schriftelijk verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

2. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

3. Partijen verklaren voor de uitvoering dezer woonstkeuze te doen op hun respectievelijke woonplaats.

4. Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

5. Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomsten.

6. Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van betrokkenen.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaatsen op basis van de identiteitskaart en/of de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje;

7. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, minstens vijf werkdagen voor het verlijden van deze akte.

8. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke wet op het Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte van ondergetekende notaris Cathérine GIELEN.

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 hebben alle comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gemeld, samen met mij, notaris, getekend.