

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

M.b.t. : een industriegebouw met toonzaal gelegen te Hasselt, Zeilstraat 12
Repertoriumnr. : 2026/ dd. 30/07/2026
Dossiernr. : 2023-0344/001-TS

Heden, dertig juli tweeduizend zesentwintig.

Ga ik, **ALINE MANSHOVEN**, notaris te Zonhoven, handelend voor de besloten vennootschap BOVEND'AERDE & MANSHOVEN - geassocieerde notarissen, met zetel te Zonhoven, Heuveneindeweg 40B, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,
[...]

ALGEMEEN

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.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

BOVEND'AERDE & MANSHOVEN - geassocieerde notarissen
Heuveneindeweg 40B
3520 Zonhoven
Telefoon: 011/81.08.81
E-mail: info@notarissenzonhoven.be

Beschrijving van het goed

STAD HASSELT – derde afdeling

Een industriegebouw met toonzaal gelegen **Zeilstraat 12**, gekend volgens titel sectie C, nummer 310/L/4 met een oppervlakte van veertien are vijfenzeventig centiare (14a 75ca) en deel van nummer 310/A/6 met een oppervlakte volgens meting van drieëntwintig are negenentachtig centiare (23a 89ca), thans ten kadaster gekend sectie **C**, nummer **310/N/8 P0000** met een oppervlakte van achtendertig are vierenzestig centiare (**38a 64ca**).

Hierna genoemd "**het (onroerend) goed**".

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

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

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

Oorsprong van eigendom

[...]

Hypothecaire toestand

Het hiervoor beschreven goed wordt verkocht voor vrij en onbelast.

[...]

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris in het Pandregister (Pandwet van 11 juli 2013) op 24 juli 2026 is gebleken dat:

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

Roerende goederen

De partijen verklaren dat in deze verkoop **géén roerende goederen** zijn begrepen. De verkoper verklaart dat alle roerende goederen door hem werden verwijderd. De roerende goederen die niet zouden verwijderd zijn zullen door de koper mogen behouden worden zonder vergoeding of verwijderd worden op kosten van de verkoper.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **ÉÉN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 1.250.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 8 september 2026** om 14.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 16 september 2026** om 14.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 21 september 2026** om 18.00 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:

- Zaterdag 29 augustus 2026, van 14u00 tot 16u00;
- Zaterdag 5 september 2026, van 14u00 tot 16u00;
- Zaterdag 12 september 2026, van 14u00 tot 16u00;
- En/of via afspraak via het notariskantoor.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom **niet verhuurd** is en dus vrij van gebruik.

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

Indien echter het onroerend goed op dat moment niet ter vrije beschikking van de koper wordt gesteld, staat de koper zelf in voor de uitdrijving van de bezetter, op eigen kosten en risico, die het kan verhalen op de uitgedrevene en de huidige eigenaar, en dit alles overeenkomstig artikel 18 van de algemene voorwaarden, hierna vermeld.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat het goed met géén enkel voorkeurrecht, voorkooprecht of recht van wederinkoop bezwaard is, uit hoofde van pacht, ruilverkaveling, natuurbehoud, wooncode of anderszins, en dat het goed bovendien met geen enkel vervreemdingsverbod bezwaard is, **met uitzondering van** een voorkooprecht voor de hierna genoemde begunstigde, zoals eveneens blijkt uit de consultatie door ondergetekende notaris van het e-voorkooploket: de **Vlaamse Waterweg NV**.

Ondergetekende notaris zal na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing, het aanbod aan de begunstigde via het e-verkooploket in het reeds aangemaakte aanbiedingsdossier, het verkooprecht aan de begunstigde aanbieden.

De begunstigde heeft één werkdag de tijd om te beslissen om het verkooprecht al dan niet uit te oefenen.

Staat van het goed – Gebreken

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

De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht te zijn gekend door de koper.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

Tegen de curatoren zal dienaangaande geen enkele vordering omwille van welke reden ook kunnen ingesteld worden.

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.

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De verkoper verklaart daaromtrent noch zelf overeenkomsten hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

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 zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en ook geen weet te hebben van erfdienstbaarheden, ontstaan door bestemming van de eigenaar, behoudens eventuele bomen die te dicht bij de grenslijn zouden staan.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris op de website www.klim-cicc.be op 20 februari 2026 is gebleken dat er geen KLIM-kabels –en leidingbeheerders betrokken zijn bij het verkochte goed, **met uitzondering van ELIA en PALL**.

Uit schrijven van ELIA de dato 20 februari 2026 blijkt het volgende:

“Geachte mevrouw, Geachte heer,

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.”

Uit schrijven van PALL de dato 20 februari 2026 blijkt het volgende:

“Geachte heer/mevrouw,

Onlangs heeft u via KLIM een melding gedaan met bovengenoemd uw referentie, waarin u melding doet van voorgenomen werkzaamheden. Uit ons onderzoek is gebleken dat de door ons beheerde PALL pijpleiding niet in het door u aangegeven gebied is gelegen. (...)”

De koper zal bij de ondertekening van het PV van toewijzing een kopie van deze brieven ontvangen.

Uit een raadpleging door ondergetekende notaris op de website www.klip.be op 20 februari 2026 is gebleken dat er mogelijks de volgende leidingen betrekking hebben op het verkochte goed: Agentschap Wegen en Verkeer, De Watergroep, Fluvius (ex-Infrac regio), Proximus en Wyre.

Ondergetekende notaris raadt de koper aan desgevallend de betrokken diensten te contacteren om te vernemen welke de impact van deze leidingen is en hoe de koper schade aan deze leidingen kan vermijden indien de koper werken zou willen uitvoeren.

Andersluidende vaststellingen vanwege de koper na de eigendomsoverdracht zullen in geen enkel geval tot enige vordering kunnen leiden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

De verkoper verklaart dat er sedert 1 juli 2018 geen werken aan het hierbij verkochte goed hebben plaatsgevonden waarvoor de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect, aannemer of bouwpromotor geldt en waarvoor deze laatsten bijgevolg, overeenkomstig de wet van 31 mei 2017, een aansprakelijkheidsverzekering dienden af te sluiten.

Administratieve bepalingen

Bescherming

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart bovendien dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed **niet** werd opgenomen:

- in een gemeentelijk leegstandsregister;
- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen;
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart tevens dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

Register herstellvorderingen

Uit de raadpleging door de notaris op 20 februari 2026 van het register van herstellvorderingen is gebleken dat er **geen** herstellvordering van toepassing is voor dit goed.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde op 24 juli 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.

Natuurbehoud

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

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

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 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 hectaren.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet art. 90bis, Besluit Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en een). 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.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkoper verklaart voor alle door hem aangebrachte constructies de vereiste stedenbouwkundige vergunningen te hebben verkregen en deze constructies te hebben opgericht overeenkomstig de verleende stedenbouwkundige vergunningen. Hij zal de koper hiervoor vrijwaren.

De verkoper verklaart geen zekerheid aan de koper te kunnen geven betreffende de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het onbebouwd gedeelte van het verkocht onroerend goed op te richten, om verbouwingen uit te voeren of om er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper verklaart verder te weten dat geen vergunningsplichtige handelingen noch handelingen waarvoor een meldingsplicht bestaat, mogen gesteld worden op of in het goed, voorwerp van deze verkoop, zolang deze vergunning niet werd bekomen / aan deze meldingsplicht niet werd voldaan.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ondergetekende notaris verwijst eveneens naar artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de handelingen waarbij de vergunningsplicht wordt vervangen door een meldingsplicht. De koper zal een afschrift van deze artikels ontvangen uit handen van ondergetekende notaris bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De koper zal alle reglementen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten naleven.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de stad Hasselt op 30 juli 2026:

1° dat voor het onroerend goed de volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgegeven;

- Een vergunning voor het regulariseren van de gevels en de indeling van een loods, vergund op 22 september 2011;
- Een vergunning voor de herinrichting van opslagruimten en kantoren (DE SILO), vergund op 13 november 2008;
- Een vergunning voor het herinrichten van silo's en kantoren (Visserstraat 2), vergund op 9 augustus 2007;
- Een vergunning voor het bouwen van een loods + vernieuwen gevelbekleding van bestaande gebouwen, vergund op 20 december 2007;
- Een vergunning voor de herinrichting van opslagruimten en kantoren, vergund op 12 april 2007;
- Een vergunning voor het slopen van silo's en aanhorige constructies, vergund op 16 november 2006;
- Een vergunning voor het bijbouwen van een luifel, vergund op 18 juni 1998;
- Een vergunning voor het bouwen van een stapelloods, vergund op 15 mei 1996;
- Een vergunning voor het oprichten van een bulkstation, vergund op 1 februari 1996;

- Een vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van nijverheidsgebouw, vergund op 24 maart 1994;
- Een vergunning voor het uitbreiden van een fabriek – opslagplaats, vergund op 13 mei 1993;
- Een vergunning voor het bouwen van een burelencomplex, vergund op 9 juli 1982;
- Een vergunning voor het bouwen van een stapelplaats, vergund op 24 augustus 1978;
- Een vergunning voor het bijbouwen van een diepvriesgebouw, vergund op 29 mei 1975;
- Een vergunning voor het bouwen van een weeghuisje, vergund op 30 augustus 1974;
- Een vergunning voor het oprichten van een winkelruimte met een woonst, vergund op 5 april 1974;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister **zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's** is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **géén** voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) **maatregel** zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het goed **géén voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **géén verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

6° (...);

7° dat het goed **géén** voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**;

8° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "**watergevoelig openruimtegebied**" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verkoper bevestigt bovendien dat hij er **niet** van op de hoogte is dat het goed gelegen is in een gebied dat aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die vermeld wordt in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente, noch voor het al dan niet vergund zijn van de eventuele constructies of de functie van het goed, noch voor de overeenstemming van de uitgevoerde werken met de afgeleverde vergunning. Het feit dat er eventueel uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel zou blijken dat voor het goed één of meerdere vergunningen werden afgeleverd impliceert niet dat de eventueel opgerichte constructies allemaal vergund zijn, noch dat ze opgericht werden overeenkomstig de verleende vergunning(en), noch dat de werkelijke functie of bestemming van het goed als dusdanig vergund is.

De notaris wijst erop dat zowel de eventuele constructies en de uitvoering ervan, als de werkelijke functie of bestemming van het goed als dusdanig dienen vergund te zijn. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert ook niet dat er géén omgevingsmisdrijf is.

Noch de verkoper noch de notaris bieden de koper garanties voor wat betreft eventuele vermoedens van vergunning noch de eventueel daaraan gekoppelde rechten.

De koper heeft kennis kunnen nemen van de stedenbouwkundige uittreksels door de publiciteit die eraan verleend werd.

Stedenbouwkundige inlichtingen stad Hasselt

Op 30 juli 2026 heeft de stad Hasselt de gebruikelijke stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd met betrekking tot het onroerend goed. De koper heeft kennis kunnen nemen van de stedenbouwkundige inlichtingen door de publiciteit die eraan verleend werd. De meest relevante gegevens worden ter informatie hier aangehaald:

- Het goed is gelegen binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk", de dato 20 juni 2014;

- Het goed is gelegen binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan genaamd "Quarier Canal", de dato 28 juni 2016;
- Voor het onroerend goed is een milieuvergunning afgeleverd met als beschrijving "Muziekactiviteit 2^{de} categorie: VERMAAK NA ARBEID OP 6-7-8 juni 2013 van 19.00 uur tot 02.00 uur in de repetitieruimte de Queeste-Theaterzaal Villa Basta – Lunapark Karl Philips, gelegen aan de Visserstraat 2, 3500 Hasselt en in de Visserstraat (gedeel..", vergund op 11 juli 2013;
- Voor het onroerend goed is een milieuvergunning afgeleverd met als beschrijving "Uitbreiding met de ondergrondse opslag voor 2500 l benzine", vergund op 8 mei 1964, klasse 2;
- Voor het onroerend goed is een milieuvergunning afgeleverd met als beschrijving "Vaste hoge druk stoomketel <100 liter", vergund op 23 mei 1989, klasse 3;
- Het goed is gelegen binnen een zoneringsplan "Centraal gebied";
- Het goed is opgenomen als risicoground onder de volgende rubrieken:
 - ° 17.3.4.a.2, Categorie A, sedert 01/01/1965 tot 01/01/1994, gevaarlijke stoffen;
 - ° 17.3.4.2, Categorie A, sedert 01/01/1998, gevaarlijke stoffen;
 - ° 17.3.4.2° a)2), Categorie A, sedert 01/01/1947, meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied;
 - ° 17.3.4.2° a)1), Categorie A, sedert 02/12/1993, meer dan 1.000 l tot en met 30.000 l wanneer de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied;
 - ° 29.5.2.1° a), Categorie O, sedert 02/12/1993, 5 kW tot en met 200 kW, als de inrichting volledig is gelegen in industriegebied;
- Het goed is gelegen binnen de contouren van bedrijventerrein Quartier Canal.

De koper wordt er op gewezen dat hij de mogelijkheid heeft om zelf de goedgekeurde bouwplannen in te kijken bij de dienst ruimtelijke ordening van de stad Hasselt om na te gaan of de huidige toestand al dan niet overeenstemt met de vergunde toestand.

Splitsing

De verkoper verklaart dat hij geen eigenaar is van aanpalende percelen zodat artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet van toepassing is.

Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten een **risicoground** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond 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 Bodemdecreet.

De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 22 mei 2024 en aan de koper werd meegedeeld, luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

De OVAM beschikt niet over voldoende informatie om na te gaan of verdere maatregelen noodzakelijk zijn op deze grond.

2.2.1 Historische verontreiniging

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

- Het eindevaluatieonderzoek van 05.06.2012 werd bij OVAM ingediend op 02.07.2012. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze

verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 04.06.2007. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 05.06.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Limburgse Molens NV, Schippersstraat 11 te 3500 Hasselt

AUTEUR: Lisec Studiecentrum Voor Ecologie VZW

DATUM: 06.05.1999

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Meneba Belgium N.V. (.V.V Limburgse Molens), Schippersstraat 11 te 3500 Hasselt

AUTEUR: Lisec Studiecentrum Voor Ecologie VZW

DATUM: 22.12.2000

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Limburgse Molens, Schippersstraat 11 te 3500 Hasselt

AUTEUR: Bosol Milieu-Adviseurs NV

DATUM: 02.12.2002

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gewijzigd bodemsaneringsproject Limburgse Molens NV, Schippersstraat 11 - Hasselt – B1018

AUTEUR: Bosol Milieu-Adviseurs NV

DATUM: 01.02.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Meneba Belgium NV, Maalderij – Projectnummer J06b1460

AUTEUR: ABO NV

DATUM: 04.06.2007

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Tweede bodemsaneringsproject Meneba Belgium NV, Schippersstraat 11 te Hasselt – 01100I

AUTEUR: ABO NV

DATUM: 05.06.2012

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek: Meneba Belgium NV, Schippersstraat 11, 3500

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.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. ...”

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat sedert het laatste oriënterend bodemonderzoek geen nieuw schadegeval heeft plaatsgevonden, dat de ruimtelijke omschrijving nog steeds overeenstemt met de grond waarop het onderzoek plaatsvond, dat er geen kadastrale wijziging plaatsvond in de vorm of oppervlakte van het perceel, en dat de grond nog steeds hetzelfde gedefinieerd

wordt, dat de bestemming van het perceel overeenkomstig de plannen van aanleg nog steeds hetzelfde is en dat er sedertdien geen risico-inrichting of risicoactiviteit geweest is.

Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

De verkoper verklaart met betrekking tot het onroerend goed zelf geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen 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 koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

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

PFAS-vervuiling en no regret-maatregelen

Uit een recente raadpleging door ondergetekende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente> blijkt dat voormeld(e) goed(eren) **niet** gelegen is/zijn in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook **niet** gelegen is/zijn in een actuele no-regretzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het onroerend goed geen postinterventiedossier werd opgesteld. Alle eventuele aanwezige documenten zullen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd worden.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft het postinterventiedossier indien nodig (te laten) bijwerken bij het uitvoeren van werken en het te bewaren en desgevallend te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **géén wooneenheid** is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) van 8 september 2019, zodat er thans geen keuring van de elektrische installatie wordt voorgelegd.

Lift

Met betrekking tot de in het onroerend goed aanwezige lift verklaren de curatoren dat zij niet kunnen bevestigen dat de wettelijk vereiste keuringen correct en tijdig hebben plaatsgevonden. De koper zal hier verder zijn eigen zaak van maken.

Indien na de eigendomsoverdracht zou blijken dat de lift niet conform de toepasselijke regelgeving werd gekeurd of niet aan de geldende keuringsvereisten voldoet, zal dit in geen geval aanleiding kunnen geven tot enige vordering tegen of aansprakelijkheid van de curatoren.

Energieprestatiecertificaat groot niet-residentiële gebouw

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een louter niet-residentiële bestemming heeft.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt op 8 januari 2026, met vermelding van unieke code 20260108-0020876747-NR-1. Het huidige energielabel is onbepaald.

De koper heeft kennis kunnen nemen van het energieprestatiecertificaat door de publiciteit die eraan verleend werd.

De koper ontvangt het origineel certificaat bij het definitief worden van de verkoop.

Renovatieverplichting niet-residentiële eenheid

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig verkocht wordt.

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen zes jaar** vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. Als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;
1. Enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;
2. Centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwrekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
3. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Mogelijk kan de koper vrijgesteld worden van volgende verplichtingen:

- Dakisolatie;
- het vervangen van enkel glas;
- het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties;
- het behalen van een minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%.

Op basis van de actuele regeling is het niet duidelijk of een gebouweenheid ook onder deze uitzondering kan vallen.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt 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.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

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

Bij schrijven van 9 januari 2026 heeft de energiedeskundige hierover nog letterlijk het volgende meegedeeld:

“Dossiernummer: 2025-0142_CM

In bijlage vind je het EPC-certificaat. Dit certificaat is 5 jaar geldig.

Volgende resultaten worden behaald:

· **Een energiescore van 767 kWh/(m²jaar).**

Dit getal is een theoretische waarde waarbij rekening gehouden wordt met alle aan ons geleverde informatie betreffende het gebouw alsook de ter plaatse vastgestelde informatie.

· **Het energielabel is onbekend** of er wordt met andere woorden een **label X** behaald.

Dit label is een indicator die de afstand tot de langetermijndoelstelling (koolstofneutraliteit tegen 2050) uitdrukt. Koolstofneutraliteit wil zeggen dat er aan de resterende energiebehoefte van het gebouw wordt voldaan met hernieuwbare energiebronnen en/of restwarmte. Wanneer het gebouw een label X of onbekend behaalt wil dit zeggen dat er ofwel geen hernieuwbare energie of restwarmte aanwezig is of dat de hoeveelheid hernieuwbare energie of restwarmte niet gemonitord wordt.

OPM:

1. In 2030 is het verplicht dat alle gebouwen minstens een label E halen (=aandeel hernieuwbare energie van 5%). Er gaan dus bijkomende maatregelen genomen moeten worden tegen 2030. Een manier om hernieuwbare energie te voorzien is door het plaatsen van PV-panelen. Om het hernieuwbare aandeel van de PV-panelen in te kunnen rekenen moeten volgende zaken gemonitord worden (over een periode van min 1 jaar): totaal opgewekte elektriciteit, de totaal ter plaatse gebruikte elektriciteit en de totaal geïnjecteerde elektriciteit. De meters die de verbruiken monitoren moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen die je kan terugvinden in de link hieronder (let op: de meters die zich in de omvormers bevinden voldoen meestal NIET aan deze eisen).

https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/info-type-d/meters-en-meetgegevens-voor-het-epc-nr/epc-nr-kwaliteitsvoorwaarden-voor-energiemeters?utm_source=flexmail&utm_medium=e-mail&utm_campaign=20240328epcnrnieuwbrieft&utm_content=kwaliteitsvoorwaarden

2. Indien het gebouw aangeboden wordt voor verkoop (of er een andere vorm van overdracht plaatsvindt) dan moet de nieuwe koper voldoen aan de renovatieverplichtingen. Het minimale maatregelpakket is terug te vinden via volgende link:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/verplichtingen-voor-niet-residentiele-gebouwen/renovatieverplichting-voor-niet-residentiele-gebouwen>.

3. Belangrijk dat de eigenaar/huurder/gebouwverantwoordelijke/... vanaf nu altijd (maandelijks) de meterstanden bijhoudt alsook het eigenlijke verbruik (via facturen,...) van gas en elektriciteit. Dit om toekomstige certificaten nauwkeuriger te kunnen opmaken."

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in of op het onroerend goed **vier ondergrondse stookolietanks** aanwezig zijn, drie met een grootte van vijfduizend liter en één met een grootte van tweeduizend tweehonderd liter. Uit de eigendomstitel van de verkoper blijkt dat deze evenwel allen buitengebruik werden gesteld en dat ze werden opgevuld met beton.

Asbestinventaris

De notaris wijst er op dat, sinds 23 november 2022, elke eigenaar van een gebouw opgericht vóór 2001, over een geldig asbestinventarisatietest moet beschikken en dit ook moet voorleggen aan de koper bij verkoop van het onroerend goed.

De verkoper verklaart daarop dat er zich op het perceel één of meerdere toegankelijke constructies bevinden die dateren van vóór 2001 en waarvoor de opmaak en overdracht van een asbestinventarisatietest vereist is.

De verkoper verklaart te beschikken over een **asbestinventarisatietest** met unieke code UC 20260102-000070.000, afgeleverd op 2 januari 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:

"Eindconclusie: Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren”

De verkoper verklaart dat, sedert de opmaak van deze attesten, er géén nieuw attest werd afgeleverd en de toestand ook niet meer gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand wanneer:

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

De koper heeft kennis kunnen nemen van het asbestinventarisatetest door de publiciteit die eraan verleend werd.

De verkoper verklaart vervolgens géén kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens hetgeen eventueel werd vermeld in het hiervoor vermelde asbestattest.

Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 en op artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen.

Op basis van de raadpleging op 20 februari 2026 van de via www.waterinfo.be ter beschikking gestelde kaarten, verklaart de notaris dat het onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, **doch wel gelegen is nabij overstromingsgevoelig gebied pluviaal** (door hevige neerslag);
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

Uit de raadpleging door de notaris op 21 mei 2025 van het geoloket is gebleken dat het onroerend goed is gelegen in **van nature overstroombare gebieden** (waterloop).

Uit het overstromingsrapport blijkt dat de perceelscore een label C (kleine kans op overstromingen) en de gebouwscore een label A (geen overstroming gemodelleerd) heeft toegekend gekregen. De koper zal een kopie van het overstromingsrapport ontvangen bij het PV van toewijs en heeft kennis kunnen nemen via de publiciteit.

De verkoper bevestigt tevens dat het onroerend goed recent niet overstroomd is doch dat het bij zijn weten wel gelegen is in één van voormelde gebieden.

Signaalgebied

Uit de raadpleging door de notaris op 20 februari 2026 van het geoloket is gebleken dat het goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Fotovoltaïsche installatie/Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het onroerend goed **géén** zonnepanelen bevinden.

Publiciteitscontracten - reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het onroerend goed **géén** publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er zich ook géén reclameborden op of tegen het goed bevinden.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun

rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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.

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentreding. 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 VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris

vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend 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 bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat

de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 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. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig

duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

Er mag evenmin schuldvergelijking invoeren 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij

zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. 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.

SLOTVERKLARINGEN:

Recht op geschriften

De ondergetekende notaris verklaart dat het recht op geschriften voor onderhavige akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt, waarvoor kwijting.

Bevestiging van identiteit

- a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit en identificatiegegevens van de partijen haar aangetoond werden aan de hand van de door de wet vereiste stukken.
- b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen en de identificatiegegevens van de vennootschappen overeenkomen met de meldingen in deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden te Zonhoven, Heuveneindeweg 40B, in het kantoor van ondergetekende notaris, op datum als in hoofding vermeld.

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, heeft de curator, vertegenwoordigd zoals voormeld samen met mij, notaris, getekend.