Rep. nr. - LASTENKOHIER – OPENBARE VERKOPING - dd. 12-11-2026

Op heden twaalf november tweeduizend zesentwintig, ga ik, **Els KNOOPS**, notaris te Lommel, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap "DE BACKERE & KNOOPS - geassocieerde notarissen", met zetel te Lommel, over tot het algemene en de bijzondere opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, …
…

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(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het verkoophoudende notariskantoor

Notariskantoor DE BACKERE & KNOOPS, te 3920 Lommel, Kerkplein 20-21-22. Telefoonnummer: +32 (0)11 544 317 en e-mail: info@notdbk.be.

Beschrijving van het goed

STAD LOMMEL – eerste afdeling

A. In een appartementsgebouw, opgericht op een perceel grond, gelegen Kerkplein nummer 18, volgens laatst overgeschreven titel en thans volgens recent kadastraal uittreksel als sectie C nummer 0348L2P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twee are en vierenzeventig centiare (2a 74ca):

De handelsruimte, met huisnummer Kerkplein 18, gelegen op het gelijkvloers, volgens de basisakte gekend als ***"de winkelruimte OW",*** en omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de totale winkelruimte en bijhorende kelder in de kelderverdieping nummer OW.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijftig / duizendsten van de gemene delen waaronder de grond.

De handelsruimte is gekadastreerd met nummer **348L2P0005** en heeft een niet-geindexeerd kadastraal inkomen van 2.402 €.

Basisakte

Zoals beschreven in de basisakte verleden voor notaris Paul Geebelen, destijds te Lommel op 22 januari 1982, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 1 maart daarna, boek 2091, nummer 24, gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Philippe Crolla, destijds te Lommel op 22 maart 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 24 maart daarna, boek B9 4724, nummer 3.

B. Een perceel grond met alle verdere aanhorigheden, gelegen aan het Kerkplein, volgens laatst overgeschreven titel en thans volgens kadaster gekend als sectie C, nummer **0348D3P0000**, met een oppervlakte van negenenvijftig centiare (59ca).

C. Een perceel grond met alle verdere aanhorigheden kadastraal gekend als "toonzaal", gelegen inwaarts het Kerkplein nummer 19+, volgens laatst overgeschreven titel en thans

volgens kadaster als sectie C, nummer **0348M3P0000**, groot volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel negentien centiare (19ca).
Het heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van: 117 EUR.

Plan:

Het perceel voormeld onder C. staat als restant afgebeeld op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter Toon Grevendonck te Lommel op 23 mei 2012, met de afmetingen 2,43 meter op 7,85 meter, welk plan gehecht is gebleven aan een verbeterende akte verleden voor notaris Yves Lesseliers, destijds te Balen, op 18 juli 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 9 augustus daarna, onder formaliteitsnummer 70-T-09/08/2012-09065.

Eigendomstitel

…

Instelprijs

De instelprijs van voormeld goed bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 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 **13 december 2026 om 12.00 uur**
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **21 december 2026 om 12.00 uur,** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de instrumenterende notaris, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de instrumenterende notarissen Hadewych DE BACKERE en Els KNOOPS, te Lommel, Kerkplein 20-21-22, op **23 december 2026 om 9.00 uur.**
De verzoeker behoudt zich het recht voor tot op het ogenblik van de definitieve toewijzing het goed niet te laten toewijzen.

Kosten

De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat de kosten, waarvan sprake hierna in artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden en in afwijking van gemeld artikel, dienen betaald te worden ***uiterlijk 23 december 2026 om 9u00***.

Bezoeken

Het goed zal door de geïnteresseerden bezocht kunnen worden op de volgende dagen:

- **Maandagen, 23 en 30 november, 7 en 14 december 2026, steeds van 10.00 uur tot 11.00 uur;**
- **Zaterdagen, 28 november, 5 en 12 december 2026, steeds van 10.00 uur tot 11.00 uur;**

Welke bezoeken ingepland kunnen worden na voorafgaandelijke afspraak met het notariskantoor.
De instrumenterende notaris houdt zich het recht voor de bezoekvoorwaarden te wijzigen in

het belang van de verkoop.

Bekendmaking van de verkoop

De online verkoop zal aangekondigd worden door middel van publicatie op zimmo.be, biddit.be en immoweb.be.

Opschortende voorwaarde financiering

De uiteindelijke toewijzing zal **NIET** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van een financiering door de koper.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het hierbij verkochte goed **geen** wettelijke of conventionele voorkooprechten of voorkeurrechten van toepassing zijn, evenmin als een recht van wederinkoop.

De instrumenterende notaris heeft op heden een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket en heeft daarbij vastgesteld dat op datum van de opstelling van onderhavige verkoopsvoorwaarden geen voorkooprechten van toepassing waren.

VOORWAARDEN EN LASTEN

1. Vrijwaring

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.

Pandwet

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

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

2. Eigendom - gebruik - genot - risico

De beslagene heeft aan ondergetekende notaris laten weten dat het goed sub A als handelshuur **verhuurd** is, bij overeenkomst ingegaan op 1 april 2016 voor een huurprijs van TWEEDUIZEND EURO (€ 2.000,00), thans na indexatie tweeduizend vijfhonderdzesenveertig euro drieënzestig cent (€ 2.546,63), te verhogen met de maandelijkse kosten.

De huurovereenkomst dateert van 26 november 2015 en werd geregistreerd op het Registratiekantoor Hasselt 1 op 10 mei 2016, Boek 6/28 Blad 02 Vak 353, Ontvangen vijfhonderdveertig euro (€ 540,00) rechten en vierenvijftig euro (€ 54,00) boete.

Een kopie van de huurovereenkomst zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van de voorwaarden waartegen het goed verhuurd is en ontslaat de beslagene en de instrumenterende notaris ervan deze voorwaarde in deze akte op te nemen.

De koper wordt in de plaats van de beslagene gesteld wat betreft de rechten en verplichtingen tegenover de huurder, één en ander op risico en zonder verhaal op de beslagene, onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden bij opzeg van de huur. Hij zal ten aanzien van de huurder moeten optreden zoals de verhuurder/eigenaar verplicht of gerechtigd was dit te doen.
Overeenkomstig de huurovereenkomst werd er een huurwaarborg gesteld bij Korfine.
Er werd geen plaatsbeschrijving gemaakt.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders.
De koper treedt in het genot vanaf de definitieve toewijzing en na betaling van koopprijs en kosten, door het optrekken van de huurgelden.
De instrumenterende notaris heeft er geen weet van of er een geschil omtrent de huur hangende is en verklaart tevens geen weet te hebben van werken uitgevoerd door de huurder, die recht geven op vergoeding.
De instrumenterende notaris heeft de partijen gewezen op de eventuele verplichting om een conformiteitsattest te bezitten aangaande de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van het verhuurde goed.
De koper zal de eigendom van goed hebben vanaf het definitief worden van de toewijzing.
Vooraleer de betaling van koopsom en onkosten mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.
Reclameborden
De notaris verklaart **geen** weet te hebben van een huurcontract, mondeling of schriftelijk, inzake de plaatsing van reclameborden op/aan het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte en of **geen** enkel reclamebord werd geplaatst op het onroerend goed.

3. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de definitieve toewijzing zal bevinden, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder enige vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.
Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond. De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken. De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor de verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had.
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. Deze laatste zullen eveneens verkocht worden in de toestand waarop zij zich zullen bevinden op de dag van de definitieve toewijzing, zonder enige verantwoordelijkheid vanwege de verzoeker ingeval van verplaatsing, wegneming of verduistering; alle betwistingen betreffende deze voorwerpen zijn ten laste van de koper en op zijn kosten en risico.
Tienjarige aansprakelijkheid
De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige

aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

4. <u>Oppervlakte</u>

De hierboven vermelde oppervlakte is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien meer dan één/twintigste, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Indien bij de beschrijving verwezen wordt naar een plan, ontslaat dit beding de landmeter die het goed gemeten heeft niet van zijn eventuele verantwoordelijkheid.

5. <u>Erfdienstbaarheden - bijzondere voorwaarden</u>

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De notaris stelt vast dat de eigendomstitel **geen** erfdienstbaarheden in voor- of nadeel van voormeld goed vermeldt en verklaart **geen** kennis te hebben van erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, behoudens deze die voortvloeien uit de basisakte(n) en die eigen zijn aan de mede-eigendom en deze die wordt vermeld in de hierna vermelde vastgoedinlichtingen voor wat betreft het goed 348L2P0000:

- Wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut
  Gemeenteweg op private eigendom
  Kerkstraat
  Beheerder / begunstigde: Lommel

Een kopie van de basisakte en wijzigende basisakte zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Zij verklaart dat er evenmin erfdienstbaarheden zijn ontstaan door bestemming van de eigenaar, behoudens eventueel bomen die te dicht bij de grenslijn zouden kunnen staan.

<u>KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)</u>

Uit nazicht op de KLIM-website (https://www.klim-cicc.be) is gebleken dat voormeld goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, hetgeen door de verkoper wordt bevestigd.

De instrumenterende notaris staat niet in voor de volledigheid van de info omtrent de leidingen en kabels die zich in of op de (onder)grond bevinden.

Zij raadt aan om in geval van grondwerken en verbouwingen een opzoeking te verrichten in het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP).

Zie https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip

6. <u>Afsluiting op de grenslijn</u>

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen.

7. <u>Lasten</u>

De notaris werd niet in kennis gesteld dat aangaande het bij deze verkochte goed,

verhaalbelastingen verschuldigd zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, komen deze belastingen ten laste van de koper.
De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende het verkochte dragen en betalen te rekenen vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Mocht de bevoegde overheid in de toekomst straatwerken doen uitvoeren en dienaangaande taksen heffen, dan zullen deze door de koper gedragen worden.
Alle persoonsgebonden belastingen, zoals eventuele belasting op leegstand of verkrotting of op tweede verblijven, blijven integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

8. <u>Verzekeringspolis</u>

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

9. <u>Nutsvoorzieningen</u>

De koper zal zich ertoe moeten verbinden de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten en voor zover deze op naam van de beslagene zouden staan, over te nemen vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding, onverminderd de rechten die hij zelf, als gevolg van die contracten of als gevolg van de wet, kan doen gelden. Hij zal deze diensten zelf op de hoogte moeten stellen van zijn aankoop. Vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding, betaalt en draagt de koper alle vergoedingen voor de aansluiting, de huur der meters, de toestellen en de installaties, voor zover deze op naam van de beslagene zouden staan. Deze meters, toestellen en installaties, voor zover ze aan derden toebehoren, maken geen deel uit van de koop.

<u>Administratieve toestand</u>

1. <u>Ruimtelijke ordening</u>

a) Algemeen

Voor het geval het goed onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen

- De notaris vermoedt dat de opgerichte constructies de nodige vergunningen hebben bekomen, in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en dat al deze constructies conform die vergunningen werden opgericht, behoudens hetgeen hierna vermeld.
- Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.
- Wat betreft het onbebouwde gedeelte van de grond horende bij het goed verklaart de notaris dat er **geen** stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een

dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg **geen** verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
- De notaris verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- De notaris heeft er geen weet van dat er voor het goed een onteigeningsbesluit werd betekend, noch van een geplande onteigening.
- De notaris heeft geen weet van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan, behoudens hetgeen hierna vermeld.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

1. Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, zoals eveneens blijkt uit de door de stad Lommel afgeleverde vastgoedinlichtingen van ***28 juli 2026***:

1° dat een bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met name:

- Voor het perceel *348L2P0000*:

Stedenbouwkundige vergunning 'Bouwen van een winkel + 3 appartementen +3 studio's-gewijzigd plan'
Dossier: 72020_1981_50
Gemeentelijk dossier: 1980/04233-01
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 16/11/1981
Geen beroep aangetekend

- Voor het perceel *348D3P0000*:

Stedenbouwkundige vergunning 'Verbouwen van een handelspand: vervangen inkompui - plaatsen nooddeur'
Dossier: 72020_2011_99
Gemeentelijk dossier: 2011/00080
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 18/05/2011
Geen beroep aangetekend
Stedenbouwkundige vergunning 'Plaatsen onverlichte gevelreclame'
Dossier: 72020_2013_125
Gemeentelijk dossier: 2013/00107
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 04/06/2013
Geen beroep aangetekend

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister (Gewestplan Neerpelt-Bree, Koninklijk Besluit de dato 22 maart 1978) **woongebieden** is;

***** dat het goed gelegen is binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening KSG Lommel" (Referentie: RUP_70000_213_11002_00001) met bestemmingen: Deelplan 1: afbakeningslijn;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het

goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4° dat op het goed **geen** voorkooprecht rust, zoals 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 **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;
6° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
7° dat het goed **niet** gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.
Uit de vastgoedinlichtingen, blijkt overigens het volgende:
*"**Milieu***
Zoneringsplan
Bestemming: Centraal gebied"
De voormelde stedenbouwkundige inlichtingen zullen gedurende het verloop van de online verkoop op biddit.be tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en raadpleegbaar zijn via de beveiligde website www.biddit.be.
De instrumenterende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie afgeleverd door de stad Lommel en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van voormeld goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad Lommel verstrekte gegevens.
De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de effectieve afwezigheid daarvan.
De bieders worden gewezen op de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaand aan de definitieve toewijzing, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van voormeld goed en omtrent het milieu.
De aandacht van de bieders wordt gewezen het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en de regionale toepasselijke wetgeving.
Eveneens wordt de aandacht van de bieders gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te 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 het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.
Geen waarborg wordt door de instrumenterende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn opgericht. De instrumenterende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelsgrenzen.
2. Artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van één van de omliggende kadastrale percelen.
3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 VCRO mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

2. <u>Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming</u>

1. De instrumenterende notaris verklaart geen weet te hebben dat er op of in het goed **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet), met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.
Met risico-inrichtingen wordt bedoeld: 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 voormelde vastgoedinlichtingen vermelden het volgende:
*"**Milieuvergunning***
Niet van toepassing"
2. De instrumenterende notaris verwijst naar de bodemattesten die betrekking hebben op voormeld goed en werden afgeleverd door OVAM op **14 juli 2026**.
De inhoud luidt:
*"**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.
Deze grond ligt in een milieugezondheidskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op https://www.departementzorg.be/nl/mgag-noorderkempen
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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".
De koper wordt geacht in het bezit te zijn gesteld van (een kopie van) het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.
3. De beslagene verklaart met betrekking tot voormeld goed **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen

die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. Voor zover voorgaande verklaring door de beslagene te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper – in de interne relatie tussen de koper en de beslagene – de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.
5. De instrumenterende notaris wijst de koper er echter 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 Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.
6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.
Een kopie van voormelde bodemattesten zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

3. Decreet betreffende het onroerend erfgoed

Uit een opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed, blijkt dat:
a) het goed **niet** werd opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van de archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.
b) het goed **niet** beschermd is.
De instrumenterende notaris wijst de koper er op dat de archeologieregelgeving van kracht is voor vergunningsaanvragen.

4. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990 wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 van het Bosdecreet). 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 Agentschap voor Natuur en Bos, 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 Agentschap voor Natuur en Bos vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis van het Bosdecreet, 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 Agentschap voor Natuur en Bos verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.
Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse Regering

(artikel 90 van het Bosdecreet).
De notaris heeft geen weet van machtigingen die werden verleend noch subsidies die werden toegekend noch een bosbeheerplan dat werd goedgekeurd.
De instrumenterende notaris verklaart dat het goed **geen** bos is in de zin van het Bosdecreet.

5. Jachtterreinen

De instrumenterende notaris verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een gebied dat is aangeduid als jachtterrein.

6. Opeising van verlaten gebouwen

Het is de instrumenterende notaris niet bekend of er een betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

7. Ongeschiktheid - onbewoonbaarheid - verwaarlozing - leegstand

De instrumenterende notaris verklaart dat voormeld goed **niet** is opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst van leegstaande bedrijfsruimten, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.
De instrumenterende notaris verklaart tevens **niet** op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de bevoegde overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

8. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

9. Signaalgebied

De instrumenterende notaris verklaart dat het goed **niet** is gelegen in een signaalgebied.
De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking via het geoloket.

10. Risicozone overstromingsgebied – waterparagraaf

In navolging van artikel 129, §4 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen informeert de instrumenterende notaris de koper dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (Waterwetboek), verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het goed:
- **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering (pluviaal);
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores :
* wat betreft het perceel 348M3P0000:
- P score (overstromingskans voor het perceel) : **A**

- G score (overstromingskans voor het gebouw) : **ONBEKEND**
* wat betreft het perceel 348D3P0000:
- P score (overstromingskans voor het perceel) : **B**
- G score (overstromingskans voor het gebouw) : **ONBEKEND**
* wat betreft het perceel 348L2P0000:
- P score (overstromingskans voor het perceel) : **C**
- G score (overstromingskans voor het gebouw) : **C**
Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

11. <u>Asbestinventarisatieattest</u>

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
De notaris beschikt hiervoor over een asbestinventarisatieattest met unieke code 20261020-000528.000, opgemaakt op 20 oktober 2026.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt:
"Eindconclusie volgens de wetgeving:
Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 asbestmaterialen
0 beperkingen
0 uitsluitingen"
De notaris heeft geen kennis van een gewijzigde toestand.
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 asbestinventarisatieattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
Een kopie van voormelde attesten zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

12. <u>Stookolietank</u>

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

<u>13. Elektrische installatie</u>

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).
Bij proces-verbaal van 16 oktober 2026 werd door ACEG vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.
Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten

van herstelling, keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.
Een kopie van voormeld verslag zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

14. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper verklaart dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft.
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m2
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten
- geen industriële hoofdbestemming heeft
- geen werkplaats is
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik
- geen landbouwgebouw is
- geen elektriciteitscabine is

De verkoper verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.
Een EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt door Mark Sleven op 30 oktober 2026 met certificaatnummer 20261030-00039, **label C**.

EPC gemeenschappelijke delen

De syndicus heeft een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, bezorgd aan de instrumenterende notaris.
Een kopie van voormelde EPC's zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage liggen in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar via de beveiligde website www.biddit.be.

15. Zonnepanelen

Volgens voormeld EPC werd het voormeld goed niet uitgerust met zonnepanelen.

16. Rookmelders

De instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 3.1 §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021, dat stelt dat elke woning uitgerust moet zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

17. Postinterventiedossier

De instrumenterende notaris stelt vast dat er voor voormeld goed een postinterventiedossier dient te worden opgesteld in het kader van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen.
De notaris werd niet geïnformeerd over het bestaan van een postinterventiedossier.
De koper zal bijgevolg zelf dienen in te staan tot de samenstelling daarvan en hiervan de kosten dienen te dragen, zonder hiervoor de beslagene, noch de verzoeker, noch de notaris te kunnen aanspreken.

18. MEDE-EIGENDOM

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

De koper verklaart, voor wat betreft het goed sub A, zich te zullen gedragen naar alle rechten en plichten in de basisakte verleden voor notaris Paul Geebelen, destijds te Lommel op 22 januari 1982, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 1 maart daarna, boek 2091, nummer 24, gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Philippe Crolla, destijds te Lommel op 22 maart 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 24 maart daarna, boek B9 4724, nummer 3.
Deze akten omvatten eveneens:
- het algemeen reglement van mede-eigendom;
- de vermelding van de erfdienstbaarheden;
- de dertigjarige oorsprong van eigendom;
- de plannen van het appartementsgebouw;
De basisakte en de wijzigende/verbeterende akte, evenals de aangehechte documenten maken samen met onderhavige akte één geheel uit om samen uitvoerbaar te zijn en zijn tegenwerpelijk aan de koper.
Alle akten die overdracht of verklaring van eigendoms- of genotsrechten, de huurcontracten inbegrepen, tot voorwerp hebben zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.
De koper verklaart voorafgaand heden kennis te hebben genomen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

2. <u>Syndicus</u>

De verkoper verklaart dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan voormeld goed deel uitmaakt syndicus is: **Vastgoed Pellettieri**, te Lommel, Hertog Janplein 22.
Overeenkomstig **artikel 3.94 §1 en §2** van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris bij aangetekend schrijven van *15 juli 2026* de syndicus verzocht tot mededeling van de in voormelde paragraaf opgenomen inlichtingen en documenten.
De syndicus heeft geantwoord bij schrijven van *9 november 2026*.
Een kopie van dit schrijven, samen met de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen, alsook van de inlichtingen en documenten overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek, zal gedurende de procedure bij ondergetekende notaris ter inzage liggen.
De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

3. <u>Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen</u>

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de

mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

Overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding alleszins **niet** af te wijken.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken en zal bijgevolg eigendom blijven van de vereniging van mede-eigenaars.

4. <u>Schuldvorderingen van de mede-eigendom</u>

1. De verkoper heeft er **geen** weet van enige kost verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars. De verkoper

dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan vóór heden, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.
2. De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan ingevolge een procedure die voor heden werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.
De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

INFORMATIE AAN DE KOPER

Premies

De koper wordt door gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op *www.premiezoeker.be*.

Renovatieplicht

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig verkocht wordt/niet volledig niet-residentieel is.
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
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m2K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, 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
4. 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
Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.
Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet in zijn geheel wordt overgedragen, gelden deze vier technische renovatieverplichtingen uitsluitend voor de

individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële gebouweenheid, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en collectieve installaties die eveneens andere gebouweenheden bedienen.
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.

Lastgever – commandverklaring

Aan de koper is het recht voorbehouden een lastgever aan te wijzen overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, lid 1, 1° VCF op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de benoemde notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de definitieve toewijzing. De aanwijzing van de lastgever zal plaats hebben op het kantoor van de notaris, op kosten van de uiteindelijk koper, zoals voormeld.
De toewijzeling blijft eigenaar van het hem toegewezen goed indien de lastgever, of de persoon voor wie hij zich sterk gemaakt heeft, de aankoop niet aanvaardt of om welke reden ook geen eigenaar wordt van het verkochte goed.

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 bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.
Artikel 5.
De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:
a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.
Algemeen
Een bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.
Plafond (bereikt)
Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.
De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.
De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.
Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.
De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- 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 bieders).
- 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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.
Indien meerdere bieders 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 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° 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 inroepen. 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 vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 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 nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.
Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 verkoper of aan zijn schuldeisersmassa.
De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

C. De definities

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTBEPALINGEN

Burgerlijke staat

a) de instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.
b) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat ondergetekende 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 van partijen moet vestigen 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 comparanten verklaren dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij 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.

Rechten op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op het kantoor te Lommel, op hogervermelde datum, en na integrale lezing van deze akte, heb ik, notaris, getekend.