

VERKOOPSVOORWAARDEN

...

HEDEN, HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op vierentwintig april

Ben ik, notaris **Dirk VANDERSTRAETEN** te Oudsbergen die het ambt uitoefent in de besloten vennootschap **NOTALIM**, ten verzoeken van ...

INHOUDSTAFEL

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- De informatieve bepalingen;
- De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- De volmachten, indien opgenomen.

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdveertig duizend euro (€ 140.000,00)**.

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie ten laste van de massa gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het onroerend goed definitief aan deze bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

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 **22 juni 2026 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **30 juni 2026 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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 **7 juli 2026 om 18 uur**. Het is niet mogelijk om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

Bezoeken

Het onroerend goed zal door de koper kunnen bezocht worden na voorafgaandelijke telefonische afspraak met 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.

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498. De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden. Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”

MET BETREKKING TOT HET ONROEREND GOED

BESCHRIJVING ONROEREND GOED

GEMEENTE DILSEN-STOKKEM – 1^e AFDELING

Een bedrijfsgebouw, genummerd 3, deel uitmakende van hal A2, op en met grond en alle aanhorigheden gelegen 'Energielaan 21', gekadastreerd of het geweest volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 0029C5 P0000, met een oppervlakte van vijf are vierentwintig centiare (5a 24ca).

Naar het hierboven beschreven onroerend goed wordt verder in deze akte verwezen als "het **onroerend goed**".

TITEL VAN EIGENDOM

\$\$

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de verkoper geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

ROERENDE GOEDEREN

De verkoper verklaart dat er geen roerende goederen inbegrepen zijn in deze verkoop, met uitzondering van deze die onroerend geworden zijn door bestemming en/of incorporatie.

De verkoper verklaart het onroerend goed te hebben ontruimd en alle eventuele roerende goederen te hebben verwijderd uit het onroerend goed.

ZONNEPANELEN

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

MET BETREKKING TOT DE VERKOOPSVORWAARDEN

Vrijwaring

a/ Het goed is verkocht onder de vrijwaring als naar recht, behoudens in zover hierna van deze wettelijke vrijwaring wordt afgeweken, en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheeken, voorrechten, inschrijvingen of bezwarende overschrijvingen.

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

- er zich in of op het 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.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed vrij is 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.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in deze verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

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

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, **ook al zouden er nog roerende goederen in het pand aanwezig zijn op de dag van de toewijzing, en 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.

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.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed zijn 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.

KLIM

Uit nazicht op de KLIM-website (<https://www.klim-cicc.be>) is gebleken dat het 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.

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

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

De verkoper verklaart geen weet te hebben van ondergrondse leidingen of innemingen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart geen conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed te hebben toegestaan, en dat er ook geen bestaat krachtens de wet, **met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.**

Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen en dat hij met niemand een recht van voorkeur of voorkoop is overeengekomen

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.

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, met uitzondering van hetgeen vermeld in zijn eigendomsakte, verleden voor notaris Ben Tyskens te Maaseik op 25

juni 2021, overgeschreven zoals voormeld:

“De verkopende partij verklaart dat op een naburig perceel haar toebehorend (volgens navermelde akte op het niet-bebouwde gedeelte van het perceel sectie C nummer 29/E/3, groot alsdan 09ha80a78ca), een windturbine werd geplaatst door de BV Storm Dilsen-Stokkem, uit hoofde van een akte van recht van opstal blijkens akte verleden voor notaris Anita Indekeu te Maaseik, vervangende haar ambtgenoot, notaris Martine Robberechts te Zaventem, op zestien december tweeduizend veertien en nadien overgeschreven in de registers van het tweede hypotheekkantoor te Tongeren, op negenentwintig december daaropvolgend, onder nummer 13.496.

In die akte werd tevens volgende erfdienstbaarheid opgenomen:

“De Eigenaar verleent aan Storm, dat aanvaardt, een erfdienstbaarheid van toegang, ondergrondse doorgang, een erfdienstbaarheid van windvang op het Goed, beperkt tot een nader tussen partijen bepaalde zone (zie opmetingsplan) met name een zone beperkt tot de oppervlakte dienstig voor de installatie van de ondergrondse toegangswegen, ondergrondse kavels en wiekovergangen van 1 windturbine. Storm mag deze erfdienstbaarheden uitsluitend bestemmen voor de uitoefening van haar activiteiten, te weten de productie van windenergie. Zij mag met het oog op de realisatie van deze bestemming de volgende infrastructuren aanleggen en exploiteren op, onder en boven het Goed: toegangswegen, ondergrondse kavels en molenwieken.”

Voormelde erfdienstbaarheid gaat voor zover deze nog van toepassing is én betrekking heeft op het verkochte goed over op de koper.

Bijzondere voorwaarden

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars, met uitzondering van: de bijzondere voorwaarden, dewelke werden opgenomen in de eigendomsakte van de verkoper, verleden voor notaris Ben Tyskens te Maaseik op 25 juni 2021, overgeschreven zoals hiervoor vermeld, letterlijk luidende als volgt:

“De verkopende partij, voornoemde naamloze vennootschap “BUDÉ CONTAINERBOUW”, verklaart dat voor het hoger beschreven bedrijventerrein een inrichtings-, uitgifte en beheerplan werd opgemaakt betiteld “Regionaal Bedrijventerrein Rotem (Noordelijk deel Budé Containerbouw”, projectnummer 08023/37, op vijftien december tweeduizend veertien.

...

Artikel 6.- Bestemming

De koper zal in het bedrijfsgebouw enkel activiteiten ontwikkelen die direct of indirect verband houden met de bestemming van het bedrijventerrein zoals deze vermeld zullen worden in de milieuvergunning of de melding aan het stadsbestuur.

Op het terrein of in de gebouwen mogen slechts andere activiteiten plaatsvinden na

schriftelijke en voorafgaande toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen. Deze wijziging dient eveneens ter kennis worden gebracht van de POM-Limburg.

Artikel 7.- Bouwverplichting

De koper verbindt er zich toe dat het bedrijf binnen een termijn van twaalf (12) maanden na het verlijden van de verkoopakte in werking is.

Bepaalde ongezonde, gevaarlijke of onesthetische materialen zoals asbestcementen golfplaten, ijzeren golfplaten, betonblokken die niet als paramentwerk kunnen gebruikt worden en dergelijke, worden niet toegelaten voor de buitenwanden der gebouwen. Evenmin zijn ijzeren golfplaten toegelaten als dakbedekking. De koper zal geen boogloods of gelijkaardige constructie oprichten.

Indien aan de verplichting tot inwerkingstelling van het bedrijf niet voldaan wordt, of indien vermelde verboden materialen toch gebruikt worden, kan de verkoop ontbonden worden na ingebrekestelling bij aangetekende brief door de beheerder van het bedrijventerrein. In dat geval zal de oorspronkelijke verkoopprijs, echter verminderd met de kosten van terugname, terugbetaald worden.

De beheerder van het bedrijventerrein zal het gedeelte van het terrein, welk na deze termijn hieraan niet voldoet, terugkopen aan de oorspronkelijke verkoopprijs. De kosten en lasten van deze terugkoop zijn ten laste van de huidige koper. In geval het niet-benutte gedeelte dat door de beheerder van het bedrijventerrein wordt teruggekocht niet aan de openbare weg grenst, is de koper verplicht een recht van doorgang te verlenen tot het terug te kopen terrein.

Artikel 8.- Vergunningen

De koper verbindt er zich toe de stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

De koper verbindt er zich toe vóór het aanvangen van enige activiteit in verband met een hinderlijke inrichting de nodige meldingen te doen en aanvragen in te dienen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de overheden in verband met de bescherming van de omgeving tegen schadelijke invloeden van inrichtingen. Hij verbindt zich ertoe de vergunningsvoorwaarden, opgelegd in de milieuvergunning, na te leven.

De koper verbindt er zich uitdrukkelijk toe tijdens de procedure voor het bekomen van vermelde vergunningen de gevraagde medewerking te verlenen aan de bestuurlijke overheden, dit wil zeggen niet stil te zitten en de nodige goodwill te tonen

. . .

Artikel 9.- Bouwvoorwaarden en groenvoorziening

De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet-bebouwbare zones met inbegrip van de niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerterreinen ingenomen oppervlakten, dienen beschouwd te worden als groenzones.

De beplanting van de buffer moet uitgevoerd worden met inheemse planten.

De koper zal er zorg voor dragen dat vanaf de grenzen van het perceel elke

onesthetische aanblik aan het oog onttrokken wordt door een aangepaste architectuur en beplanting.

Afsluitingen, zowel op de perceelsgrenzen als op de rooilijn moeten uitgevoerd worden in inheemse hagen, al dan niet versterkt met draad. In ieder geval dient een onesthetische afsluiting door een aangepaste beplanting aan het zicht onttrokken te worden. De aanleg van de oprit over de strook der nutsvoorzieningen mag enkel uitgevoerd worden met uitneembare monolietblokken.

De koper is verplicht op het door hem aangekochte perceel één of meer parkeerruimten te voorzien, die ruimte bieden voor al de voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Ook het laden en lossen dient op het terrein te gebeuren.

Artikel 10.- Conciërgewoning

Het is de koper niet toegestaan in het hoofdgebouw een geïntegreerde woning voor bewakings- en/of onderhoudspersoneel op de aangekochte grond op te richten.

Artikel 11.- Detailhandel

Detailhandel en het met dat doel inrichten van een toonzaal, toegankelijk voor het publiek, is niet toegestaan.

Indien deze bepaling niet wordt nageleefd is de koper een boete verschuldigd van driehonderd vijfenzeventig euro (€ 375,00) per dag. Deze som wordt aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen. Deze schadevergoeding is in eerste orde verschuldigd aan de beheerder van het bedrijventerrein in tweede orde aan de Stad Dilsen-Stokkem.

De schadevergoeding is verschuldigd indien de koper zich niet in regel gesteld heeft vanaf de éénendertigste dag na de ingebrekestelling.

Artikel 12.- Vervreemding

De koper, bedingend voor zichzelf als voor zijn rechthebbende en rechtverkrijgende, ontzegt zich het recht om, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de beheerder van het bedrijventerrein, het hierbij verkregen onroerend goed en de erop aangebrachte gebouwen en installaties geheel of gedeeltelijk aan een derde in eigendom over te dragen, te verhuren of er aan een derde enig gebruiksrecht of zakelijk recht op te verlenen.

De beheerder van het bedrijventerrein zal de toestemming enkel mogen weigeren indien de nieuwe eigenaar niet over alle nodige (milieu)vergunningen beschikt en indien er een rechtstreekse concurrent is voor de gevestigde ondernemingen. Alle te nemen beslissingen mogen niet in tegenspraak zijn met de geest van het bedrijvenpark.

Het vestigen van een hypotheek of de belofte tot hypotheekvestiging wordt voor de interpretatie van deze overeenkomst niet beschouwd als een vervreemding.

In ieder geval verplicht de koper zich, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, om aan die derde kennis te geven van de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, in ieder geval van artikel 6 tot en met artikel 19, deze

in de akte van verkoop, verhuur, gebruik..., in extenso in te lassen en die derde, die zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn, na te komen. Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de beheerder van het bedrijventerrein.

Artikel 13.- Recht van terugkoop

In geval de koper en/of hun rechtsverkrijgers en/of rechtsopvolgers:

1. de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee (2) jaar niet gebruikt of gebruikt voor de bedrijvigheid waarvoor geen vergunning bekomen kan worden;

2. voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de andere onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;

3. de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

dan zal de maatschappij-verkoopster of haar rechtsopvolger of de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig artikel 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van dertien juli tweeduizend en twaalf kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat de maatschappij-verkoopster of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld, zal zij bij aangetekende brief de koper en/of hun rechtsverkrijgers en/of rechtsopvolgers uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat dat toelaat de terugkoop te vorderen, in gebreke stellen en aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als de maatschappij-verkoopster of haar rechtsopvolger vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de maatschappij-verkoopster, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden terugggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de maatschappij-verkoopster en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen

in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

De gezamenlijke som die diegene die het recht van terugkoop uitoefent moet betalen voor het volledige onroerend goed dat hij verwerft (met andere woorden de totale som die betaald wordt voor de gronden en de opstallen samen) kan nooit hoger zijn dan de marktwaarde van het volledige onroerende goed (met andere woorden de totale venale waarde van de grond en de eventuele opstallen samen).

Artikel 14.- Verplichtingen van de beheerder ten opzichte van de hypothecaire kredietverlener

Indien de beheerder van het bedrijventerrein het recht tot terugkoop wil uitoefenen verbindt hij er zich toe, mits naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, de hypothecaire kredietverlener tijdig hierover in te lichten.

Deze mededeling zal de kredietverlener in staat stellen, op basis van de kredietovereenkomst, het krediet op te zeggen, de schuldvordering onmiddellijk en volledig opeisbaar te stellen en tot executie van de hypotheek over te gaan, ongeacht het bepaalde in artikel 13 § 1.

De beheerder van het bedrijventerrein gaat deze verbintenis enkel aan mits de kredietgever bij het aangaan van de kredietovereenkomst de beheerder van het bedrijventerrein schriftelijk hiervan in kennis stelt en zich verbindt tot het bepaalde in artikel 16.

Artikel 15.- Faling

In geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag vervalt het verbod tot verkopen, vermeld in artikel 13, mits de beslaglegger en de curator zich verbinden om het in artikel 16 bepaalde na te leven.

Artikel 16.- Voorwaarden te vervullen door de hypothecaire kredietverlener ten opzichte van de beheerder van het bedrijventerrein

Indien de hypothecaire kredietverlener ertoe zou gebracht worden het krediet op te zeggen, de schuldvordering opeisbaar te stellen om welke reden ook, of indien, om reden van faling of onroerend beslag, overgegaan wordt tot de verkoop van het onroerend goed en de erop aangebrachte gebouwen en constructies zal zowel de kredietverlener als de curator en de beslaglegger zich ertoe verbinden de beheerder van het bedrijventerrein tijdig hierover in te lichten opdat deze van hun recht tot terugkoop kunnen gebruik maken. Indien deze binnen de drie maanden geen gebruik maken van hun recht, wordt geacht dat zij eraan verzaken.

Indien overgegaan wordt tot de verkoop van het onroerend goed verplicht zowel de kredietverlener als de curator of de beslaglegger zich ertoe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, om aan die derde kennis te geven van de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, in ieder geval van de artikelen 6 tot en met artikel 17, deze in de akte van verkoop, verhuur, gebruik ..., in extenso in te

lassen en die derde, die er zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn na te komen.

Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de beheerder van het bedrijventerrein.

Deze verplichtingen blijven eveneens bestaan in het geval van een openbare verkoop.

Artikel 17.- Onteigening

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel, ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied, zal de koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is en niet onmisbaar is voor de goede werking van het bedrijf, afstaan aan een verkoopprijs per m², bepaald op basis van een actueel schattingsverslag, verhoogd pro rata met de door de koper gedragen kosten van de huidige aankoop, onafgezien van de door de onteigenende macht verschuldigde schadevergoeding voor de minderwaarde en gedane investeringen van beplanting, groen, ...

Artikel 18.- Nutsvoorzieningen

De koper verbindt zich ertoe toelating te verlenen om op het verkochte perceel werkzaamheden te laten plaatsvinden die noodzakelijk zijn ingevolge de aanleg of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het bedrijventerrein. Hij verzaakt aan het recht om schadevergoeding te vragen voor de eventueel veroorzaakte hinder.

De werken mogen in geen enkel opzicht gehinderd of vertraagd worden door de koper. Voor het onderhoud van de infrastructuur en de nutsvoorzieningen verleent de koper ten alle tijde toegang op zijn perceel.

De koper is ten opzichte van het stadsbestuur aansprakelijk voor de schade die door zijn aangestelden, aannemers of onderaannemers wordt aangericht op het gedeelte van de weg en nutsvoorzieningen voor zijn perceel. Behoudens indien hij voor het begin van het werk de toestand van de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de koper dat het bedoelde weggedeelte of nutsvoorziening in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingskosten aan de koper in rekening worden gebracht.

...

Artikel 20.- CO2 Neutraliteit

De koper verbindt zich ertoe de CO2 neutraliteit na te leven conform het Ministerieel besluit van één oktober tweeduizend en zeven houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen na te volgen en het beheerscomité alle informatie te verlenen en het recht te verschaffen om het naleven te controleren. Het beheerscomité heeft steeds het recht om alle vereiste informatie aan te vragen, te verwerven, controles uit te voeren en sancties op te leggen. De verkoopovereenkomst bepaalt op een gedetailleerde wijze hoe deze naleving en controle zal geschieden.

Volgende elementen zijn zeker vervat in de verkoopsovereenkomst:

1. De neutraliteit wordt bepaald op basis van het CO₂-neutrale elektriciteitsverbruik van de bedrijven op het terrein of de compensatie van hun CO₂-emissies tengevolge van hun elektriciteitsverbruik. De term 'verbruik' is niet hetzelfde als de 'afname' van elektriciteit van het net. Het verbruik kan veel ruimer zijn dan de afname van elektriciteit.

2. Wanneer een bedrijfsverzamelgebouw opgericht wordt waarbij ruimten verhuurd worden aan bedrijven kan de ontwikkelaar van het hele gebouw instaan voor het bereiken van de CO₂-neutraliteit. In het andere geval zullen het de huurders zijn die de CO₂-neutraliteit moeten naleven. Deze voorwaarde wordt opgenomen worden in de verhuurcontracten.

3. De verplichting van een onderneming tot CO₂-neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de onderneming. Een overschot van gecompenseerde CO₂ kan door het bedrijf worden overgedragen naar het volgende jaar. Overdracht naar een andere vestiging op een ander terrein is evenwel niet mogelijk;

4. De verplichting om de CO₂-neutraliteit te bereiken wordt volledig bij de bedrijven gelegd. Deze kunnen dit op drie mogelijke manieren. Een combinatie van deze mogelijkheden wordt eveneens toegestaan.

- Afsluiten groene stroomcontract

Om aan de CO₂-neutraliteit te voldoen kan het bedrijf een contract afsluiten met een leverancier die de levering van groene stroom garandeert.

- Aankoop emissiekredieten

Een bedrijf kan er ook voor kiezen om zijn CO₂-emissies te compenseren via de aankoop van emissiekredieten. Als het bedrijf ervoor opteert om gebruik te maken van deze CO₂-compensatie door middel van de aankoop van emissierechten zal het bedrijf deze aangekochte rechten jaarlijks moeten storten op een persoonstegoedrekening van het Nationaal register van broeikasgassen Website van het nationaal register van broeikasgassen: www.climateregistry.be . De rekening wordt geopend via een activeringsformulier. De eigenaar van de rekening is de rechtspersoon in wiens naam het activeringsformulier wordt ingevuld. Deze wordt in de praktijk vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder of een algemeen directeur (de rekeninghouder). Vervolgens zullen deze rechten moeten worden overgeboekt naar de rekening van het Vlaamse Gewest (een zogenaamde partijtegoedrekening). Inlichtingen en standaardformulieren om een rekening te openen worden aangereikt op www.Climateregistry.be .. Deze website bevat tevens een handleiding die de procedure toelicht voor de toegang tot het register, het openen van een rekening, het inleveren en annuleren van emissierechten enz.

- Opwekking groene stroom

Het bedrijf kan er ook voor kiezen om op het eigen terrein groene stroom op te wekken via windenergie, groene stroomcentralesDe productie van deze groene stroom

wordt afgetrokken van de te compenseren CO2-emissies.

Voor de berekening van de compensaties wordt volgende formule gehanteerd:

* Het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar - door het bedrijf afgenomen groene stroom in diezelfde periode - door het bedrijf zelf geproduceerde groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, x 0,6 kg CO2/kWh= jaarlijks te compenseren CO2, uitgedrukt in kg;

* 0,6 kg CO2/kWh is een omzettingfactor noodzakelijk om het elektriciteitsverbruik om te zetten in CO2-uitstoot. De factor is overgenomen uit het Vlaams klimaatplan;

* Het bedrijf in kwestie zal de gegevens in de formule aanleveren en aan de beheerder moeten aantonen dat er voldoende CO2 wordt gecompenseerd door de aankoop van emissiekredieten.

De verkoopovereenkomst bevat de bepaling dat: De kopers zijn verplicht de maatregelen waarmee het uitgifteplan de verkochte goederen bezwaart met het oog op de CO2-neutraliteit van het bedrijventerrein na te leven. Deze verkoopvoorwaarden moeten ook opgenomen worden in het uitgifte- en terreinbeheerplan waardoor dit door het Agentschap Ondernemen gecontroleerd kan worden. De beheerder is belast met de controle van de bedrijven op het naleven van de verplichting tot CO2-neutraliteit.

De beheerder kan diegene zijn die het terrein aangelegd heeft, de ontwikkelaar, maar kan ook een derde zijn waaraan de verplichtingen zijn overgedragen. Deze laatste oefent het lange termijn beheer uit.

1. Concreet betekent dit dat de bedrijven hun elektriciteitsjaarverbruik moeten aangeven evenals de manier waarop de bijhorende CO2-uitstoot werd gecompenseerd. Deze compensatie moet gebeuren volgens de mogelijkheden aangegeven in het ministerieel besluit. Het voorleggen van de gegevens moet gebeuren voor 31 maart van elk jaar.

2. Dit betekent dat de bedrijven die een contract afgesloten hebben met een groene stroomleverancier elk jaar dit contract aan de beheerder zullen moeten voorleggen.

3. De bedrijven die hun CO2-uitstoot compenseren met de aankoop van verhandelbare emissierechten zullen de aankoop van deze emissierechten, de storting op de persoonstegoedrekening en de overdracht naar de partijtegoedrekening moeten aantonen. Evenzeer zullen zij de eigen productie van groene stroom moeten aantonen.

Deze gegevens worden opgenomen en bijgehouden onder de vorm van een register met daarin een overzicht van de bedrijven, hun elektriciteitsverbruik en de manier waarop de CO2-compensaties worden doorgevoerd. Het register wordt voor 1 mei opgemaakt.

Wanneer de bedrijven de informatie niet aanleveren of niet voldoen aan de CO2 neutraliteit worden sancties opgelegd door de beheerder.

Volgende sancties worden opgenomen:

1. Bij het niet aanleveren van de gegevens door de bedrijven aan de beheerder

waardoor deze laatste niet in staat is om een register aan te leggen en de CO2-neutraliteit te controleren, beslist het beheercomité na een herhaalde verwittiging dat een energiescan van het bedrijf uitgevoerd wordt. De kosten van deze scan worden verhaald op het bedrijf;

2. Wanneer het bedrijf deze scan niet toelaat of wanneer uit de scan blijkt dat het bedrijf niet of onvoldoende CO2 neutraal is, wordt er na aanmaning en bij blijvende tekortkomingen, van rechtswege een toelage op de electriciteitsfactuur berekend. Deze toelage moet voldoende hoog zijn om de productie van CO2 op een voldoende wijze te compenseren door de aankoop van emissiekredieten. In voorkomend geval worden de emissiekredieten voor het betrokken bedrijf aangekocht door de beheerder van het bedrijventerrein. Deze toelage kan ook gewijzigd worden door een van ambthalfte wijzigen naar een groene stroomcontract.

3. De mogelijkheid tot dit eenzijdig verhogen van de electriciteitsfactuur of het wijzigen naar een groene stroomcontract wordt uitdrukkelijk opgenomen in de verkoopovereenkomst (vervreemding van de percelen).

Dit houdt in dat de milieukost preventief doorgerekend en gevorderd wordt en dit ongeacht eventuele vorderingen van derden aan de beheerder van het bedrijventerrein.”

In een akte verleden voor notaris Anita Indekeu op één december tweeduizend veertien, werd een reglement van mede-eigendom opgenomen, dat betrekking heeft op het voormelde bedrijvenpark, en waarvan de bepalingen letterlijk luiden als volgt:

"ARTIKEL 1.- Verplichtingen van publiekrechtelijke aard

Dit *privaat bedrijvenpark*, dat bedoeld is voor startende bedrijven en K. M. O.'s, dient blijvend te beantwoorden aan het concept en de reglementeringen van de inplantingen op bedrijventerreinen zodat het bedrijvenpark, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, visueel (architectonisch en landschappelijk), verkeerstechnisch en qua tewerkstelling, blijvend het aspect en het effect heeft van een groot bedrijf.

In dit kader hebben de bevoegde overheden diverse verplichtingen van publiekrechtelijke aard opgelegd aan de eigenaars en gebruikers van dit bedrijvenpark, onder meer vastgelegd in de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunningen.

Dit reglement maakt overigens een integraal deel uit van deze vergunningen en heeft hierdoor dezelfde bindende kracht voor alle eigenaars en gebruikers van dit bedrijvenpark. De verplichtingen, opgenomen in de diverse vergunningen van de bevoegde overheden alsmede in dit reglement, gelden bijgevolg als erfdiensbaarheden van publiekrechtelijke aard en dienen bijgevolg ten alle tijde nagekomen te worden.

Iedere wijziging aan dit reglement en de daaruit voortvloeiende verplichtingen kan dan ook slechts uitwerking krijgen nadat hiertoe de nodige vergunning of toestemming is verleend door de bevoegde

ARTIKEL 2.- Tevens privaatrechtelijke verplichtingen

Aangezien alle eigenaars en gebruikers van dit bedrijvenpark er alle belang bij hebben dat alle, voormelde verplichtingen van publiekrechtelijke aard worden nageleefd door alle eigenaars en gebruikers van dit bedrijvenpark, worden die verplichtingen eveneens, bij wijze van privaatrechtelijke en eeuwigdurende erfdiensbaarheden, lastens en ten voordele van alle privaatieve kavels van dit bedrijvenpark opgelegd.

Iedere wijziging aan dit reglement kan slechts uitwerking krijgen nadat hiertoe de eventuele nodige vergunning of toestemming is verleend door de bevoegde overheid.

ARTIKEL 3.- Professioneel parkmanagement bedrijventerreinmanagement

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein te verhogen en ook op langere termijn te waarborgen, en om de inrichting en de voorzieningen up to date te houden en de continuïteit te garanderen, verplichten alle huidige en toekomstige eigenaars van de kavels/bedrijfsunits er zich toe een intentieverklaring en/of samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen met een onafhankelijk bureau dat zich specifiek toelegt op duurzaam management van bedrijvenparken.

ARTIKEL 4.- Private kavels

a) Elke eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen kavel, binnen de grenzen, door dit reglement, de vergunningen van de bevoegde overheden, en het Burgerlijk Wetboek bepaald. In het bijzonder dient hij bij de inrichting ervan erover te waken dat deze inrichting geen schade kan berokkenen aan derden.

b) Het is elke eigenaar verboden wijzigingen binnen zijn kavel aan te brengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken. De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn kavel wijzigen, kantoorfaciliteiten aanbrengen of verwijderen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Een eigenaar mag verder niets doen dat enige abnormale hinder teweeg brengt voor de andere eigenaars.

ARTIKEL 5.- Verlening van zakelijk of persoonlijk recht

Onverminderd de verplichtingen van publiekrechtelijke aard inzake verlening van zakelijk of persoonlijk recht, gelden de volgende verplichtingen van louter privaatrechtelijke aard:

In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) zal de eigenaar, op het tijdstip van het verlenen van dat recht, aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van dit reglement en van alle alsdan afgesloten overeenkomsten met betrekking tot het parkmanagement.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid te verzekeren.

ARTIKEL 6.- Brandvrije tussenmuren tussen de units

De kosten voor onderhoud van en de herstelling aan de gemeenschappelijke tussenmuren tussen de units, worden enkel gedragen door de er aan grenzende units, ieder voor de helft.

ARTIKEL 7.- Reglement van orde

In samenspraak met de nog aan te duiden parkmanager zal er een aanvullend reglement van orde opgesteld worden dat moet geëerbiedigd worden door alle gebruikers van dit bedrijvenpark.

ARTIKEL 8.- Voorwaarden voor de hypothecaire kredietverlener

Indien overgegaan wordt tot de verkoop van privatieve kavels in dit bedrijvenpark, verplicht zowel de kredietverlener, als de curator of de beslaglegger zich er toe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende, om aan die derde uitdrukkelijk kennis te geven van de bepalingen van dit reglement en nogmaals er op te wijzen dat dit reglement van rechtswege bindend is voor alle latere verkrijgers van kavels in dit bedrijvenpark. Hetzelfde geldt in het geval van een openbare verkoop.

ARTIKEL 9.- Verplichtingen van stedenbouwkundige aard

Algemeen

Om het bedrijvenpark, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, visueel (architectonisch en landschappelijk) het permanente uitzicht van een groot bedrijf, als één verantwoord geheel, te laten geven dienen de stedenbouwkundige voorschriften voor dit bedrijvenpark zeer stipt nageleefd te worden.

Het is verder uitdrukkelijk verboden, zonder voorafgaande vergunning, werkzaamheden uit te voeren, waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Bijzonder

1. Op de gronden mogen geen vaste of verplaatsbare inrichtingen opgesteld worden die dienstig zijn voor bewoning.

Heropbouw, uitbreiding en herstelling mag nooit de eenvormigheid van industriële en zakelijke stijl schaden

Stijl en uitzicht

Algemeen

Het bedrijvenpark dient qua stijl en architectonisch het permanent uitzicht te hebben van een groot bedrijf als een verantwoord geheel, dit zowel wat betreft de gebouwen als wat betreft landscaping.

Hiermee dient rekening gehouden te worden, zelfs voor werken, waarvoor geen voorafgaande stedenbouwkundige vergunning zou vereist zijn. In geval van twijfel dient steeds het voorafgaand advies ingewonnen te worden bij het gemeentebestuur of bij de architect van het bedrijvenpark.

Specifiek

Lichtreclames en publiciteitsborden dienen te beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften terzake en dienen beperkt en eenvormig te zijn.

Antennes, airconditioning, toestellen voor wind- en zonne-energie, en andere toestellen dienen zo discreet mogelijk geplaatst te worden en mogen nooit een slordige indruk wekken.

De groenvoorzieningen in de groenzone, zoals aangeduid op de bouwplannen, dienen

met het oog op een uniforme landscaping gemeenschappelijk en behoorlijk ingericht te worden en dienen behoorlijk onderhouden te worden.

De parkings en toegangswegen dienen ingeplant en ingericht te worden conform de goedgekeurde bouwplannen

De gemeenschappelijke toegangswegen en parkings dienen behoorlijk onderhouden te worden. Hetzelfde geldt voor de private toegangen en parkings.

ARTIKEL 10.- Milieu- en aanverwante vergunningen

De eigenaars of gebruikers verbinden er zich tevens toe voor het aanvangen van enige activiteit in verband met een hinderlijke inrichting, de nodige meldingen te doen en aanvragen in te dienen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de overheden in verband met de bescherming van de omgeving tegen schadelijke invloeden van inrichtingen. Zij verbinden zich ertoe de vergunningsvoorwaarden opgelegd in de milieuvergunning na te leven.

ARTIKEL 11.- Onderhoud en schilderen van de gebouwen

De schilder- en onderhoudswerken aan de gebouwen, die de harmonie van het gebouw aanbelangen, zullen ten gepaste tijde dienen uitgevoerd te worden door de betrokken eigenaar of gebruiker, op diens kosten, en op zulke wijze dat het volledige gebouw steeds een mooi en goed onderhouden uitzicht kan behouden.

Iedere eigenaar en/of gebruiker zal het gebouw en haar onderdelen, zoals daken, riolen, leidingen, schoorstenen en de diverse installaties regelmatig en tijdig laten onderhouden. Dit onderhoud moet alleszins beantwoorden aan de vereisten, gebeurlijk opgelegd door de verzekeringsmaatschappij.

ARTIKEL 12.- Opslag van gevaarlijke stoffen en gassen

Gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen dienen opgeslagen te worden met inachtneming van de milieurechtelijke bepalingen terzake. Iedere eigenaar en/of gebruiker zal de nodige milieuvergunningen daartoe aanvragen op eigen kosten en eigen verantwoordelijkheid.

Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigzame buizen aan te wenden: de gastoevoer dient met vast metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden kan geen enkel gedogen tot een verworven recht leiden.

Alle werkzaamheden betreffende vervangingen van of herstellingen aan elektriciteits- en/of gasleidingen dienen uitgevoerd door een erkend vakman.

ARTIKEL 13.- Schoonmaken - vuilnis en afval

Alle vuilnis en afvalstoffen dienen opgeslagen op zulke wijze dat de andere eigenaars of gebruikers noch burens enige hinder ondervinden. Aldus dienen onder meer de vuilzakken en -containers binnen de omheining opgeslagen te worden. Eén en ander ook voor het uitzicht van de gebouwen.

Iedere eigenaar of gebruiker staat zelf in voor de tijdige verwijdering van het vuil, zo nodig in de daartoe verplichte zakken of containers, dit behoudens een andersluidende

beslissing van de algemene vergadering.

ARTIKEL 14.- Verbruik water- elektriciteit- gas

Het individueel verbruik van water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar of gebruiker met betrekking tot zijn private kavel betaald. De eerste abonnementen bij de waterdienst mogen door de promotor worden onderschreven.

De promotor mag voor de nog niet verkochte units contracten afsluiten voor de levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie en aanverwante diensten; hij mag, in dat kader, op de daartoe bestemde gemeenschappelijk lokalen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal verlenen, alsmede een recht van toegang.

ARTIKEL 15.- Algemeen: toegevingen of gedogen

Situaties, activiteiten, toestanden en dergelijke, die zich voordoen in en rond het bedrijvenpark, en die niet stroken met de bepalingen van dit reglement of haar aanvullingen, maar waartegen, bij wijze van toegeving, stilzwijgen of gedogen, niet werd opgetreden, kunnen nooit verworven rechten doen ontstaan.

ARTIKEL 16.- Uitdovende bepaling

Zolang de bouwheer/promotor, de naamloze vennootschap "BUDE CONTAINERBOUW", niet alle bedrijfsunits heeft verkocht, zal zij alle, door haar nuttig geachte publiciteitsmaatregelen mogen aanbrengen op de gebouwen."

De kopende partij treedt aangaande alle voormelde bijzondere voorwaarden in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij, en verbindt er zich toe deze bijzondere voorwaarden stipt na te leven. Daarenboven verklaart zij bij monde van haar voornoemde vertegenwoordiger kennis te hebben genomen van de voormelde aktes, die werden verleden voor het ambt van ondergetekende notaris Anita Indekeu op 1 december 2014 en op 22 december 2014, door een kopie die zij daarvan ontvangen heeft.

De koper wordt erop gewezen dat de toestemming van de POM gevraagd dient te worden voorafgaandelijk aan de toewijs en verbindt zich ertoe de notaris al zijn persoonlijke gegevens te bezorgen, alsmede een gedetailleerde omschrijving van de activiteit die hij in het verkochte goed zal onderbrengen.

De POM heeft ondergetekende notaris in haar mail van 21 april 2026 bevestigd dat zij hun terugkooprecht niet zullen uitoefenen op voorwaarde dat:

- **Alle bijzondere bepalingen uit de oorspronkelijke verkoopovereenkomst, voortvloeiend uit de wet van 30 december 1970, ook in de nieuwe akte worden opgenomen. Afwijkingen hiervan zijn enkel mogelijk na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente.**
- **De koper zich schriftelijk verbindt tot naleving van alle verplichtingen uit de oorspronkelijke verkoopovereenkomst, inclusief eventuele wijzigingen of aanvullende voorwaarden die door de gemeente worden opgelegd.**
- **Het goed bestemd blijft voor economische doeleinden.**
- **De koper binnen een redelijke termijn na aankoop effectieve en duurzame tewerkstelling op deze locatie creëert.**

- **Het regionale karakter en de economische ontwikkelingsdoelstelling van het perceel gevrijwaard blijven.**

Ondergetekende notaris heeft bij aangetekend schrijven, gericht aan Parkmanagement Vossenbergh, de dato 7 november 2025, met verzoek om hem te informeren of zij het terugkooprecht wensen uit te oefenen. Ondergetekende notaris mocht binnen de termijn van 3 maanden geen reactie ontvangen, zodat het Parkmanagement Vossenbergh geacht wordt te verzaken aan haar recht van terugkoop.

Bijkomende verplichtingen voor de koper

** Als bijkomende voorwaarde wordt daarenboven gestipuleerd dat de kopende partij er zich toe verbindt om de jaarlijkse bijdrage voor het parkmanagement te betalen.

Om mee te werken aan het duurzaam management van het bedrijventerrein verplicht de kopende partij er zich toe om toe te treden tot de Vereniging Zonder Winstoogmerk genaamd "PARKMANAGEMENT VOSSENBERGH", waarvan de maatschappelijke zetel thans gevestigd is te 3650 Dilsen-Stokkem, Energielaan 5, als rechtspersoon ingeschreven in het register der rechtspersonen te Antwerpen, afdeling Tongeren, onder het nummer 0644.735.640, welke onder meer als doel heeft actor te zijn in de ontwikkeling van het betreffende bedrijvenpark. Dit zal gebeuren door het opzetten van een duurzaam parkmanagement op een manier die toelaat de voordelen ten gunste van de deelnemende bedrijven te koppelen aan een maatschappelijke meerwaarde, zodat het parkmanagement bijdraagt tot maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Bij niet-naleving van alle bovenstaande bijzondere bepalingen door de kopende partij, zullen alle sancties en nadelige gevolgen die opgelegd zouden worden door het Agentschap Ondernemen en/of enige andere instantie ten laste vallen van de kopende partij.

** Indien de kopende partij de bestaande constructies in de toekomst zou wensen uit te breiden, zal zij steeds dezelfde materialen en kleuren moeten gebruiken dan deze die gebruikt werden voor de bestaande constructies. Indien de kopende partij zou wensen af te wijken van deze materiaal- en kleurkeuze, zal zij haar keuze steeds ter goedkeuring dienen voor te leggen aan de beheerder van het bedrijventerrein.

Ook dienen bij uitbreiding dezelfde kolommen gebruikt te worden, waarmee bedoeld wordt dezelfde afmetingen, staalkwaliteit en fundering, zodat er aan beide zijden een rolbrug gemonteerd kan worden; de aanpalende eigenaars mogen bij uitbreiding hier steeds tegenaan bouwen.

Muren aansluitende bij buurpercelen dienen steeds in dezelfde betonsoort uitgevoerd te worden teneinde de brandwerendheid te kunnen garanderen.

De kosten hieraan verbonden zullen steeds ten laste vallen van de eerste uitbreider. Als de aanpalende eigenaar in een latere fase zou uitbreiden, zijn alle kosten voor deze uitbreiding voor deze aanpalende eigenaar.

Belastingen

- De koper zal alle zakelijke belastingen, taksen en verhaalbelastingen hoegenaamd

ook, die op het verkochte goed wegen, dragen en betalen te rekenen vanaf de definitieve toewijzing

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, van het lopende jaar blijven integraal ten laste van de verkoper.

- De koper draagt, voor wat het lopend fiscaal dienstjaar betreft, zijn deel in de onroerende voorheffing, pro rata te rekenen vanaf de definitieve toewijzing. Hij zal zijn aandeel hiertoe vergoeden aan de verkoper samen met de verkoopprijs.

De verkoper verklaart vervolgens de aanslag voor dit jaar alleen en rechtstreeks te zullen voldoen zonder dat een eventueel verschil met de werkelijke aanslag aanleiding zal geven tot enige teruggave of bijbetaling tussen partijen.

- De verkoper verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen te hebben. Aangaande de voorliggende straat of eventueel voetpad verklaart hij verder dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Mochten deze toch bestaan, dan zal hij ze te zijnen laste nemen voor de tot op heden opgevraagde betalingen.

Eventuele gevestigde verhaalbelastingen wegens vroeger uitgevoerde werken en waarop thans nog afbetaald wordt, blijven ten laste van de verkoper voor het verleden en voor de koper voor de toekomst

Tienjarige aansprakelijkheid

- De koper wordt zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven van toepassing is op huidige verkoop omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

- Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector worden partijen geïnformeerd dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Verzekeringen

De notaris verwittigt de kandidaat-kopers dat de kopers alle belang hebben een brandverzekering af te sluiten vanaf de definitieve toewijzing. De verkoper waarborgt niet dat het verkochte goed door zijn polis verzekerd blijft.

Water – gas – elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de

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

De verkoper zal zijn medewerking verlenen om op dat ogenblik over te gaan tot opname van de meterstanden en verbindt er zich toe deze aan de bevoegde diensten te bezorgen.

MET BETREKKING TOT DE ADMINISTRATIEVE TOESTAND

RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

De notaris licht de koper in omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van de goederen, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen 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.

Verklaringen van de verkoper

1. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en dat al deze constructies conform die vergunningen werden opgericht. Hij verklaart tevens geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.
2. 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.
3. Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning 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.
4. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Informatieplicht van de instrumenterende notaris

A| Stedenbouwkundig uittreksel

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening informeert de instrumenterende notaris dat de stad Dilsen-Stokkem op 21 april 2026, minder dan één jaar voor heden, een stedenbouwkundig uittreksel afleverde met betrekking tot het

onroerend goed.

Op basis daarvan bevestigt de instrumenterende notaris :

1. dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem een stedenbouwkundige vergunning uitreikte:
 - de dato **16 juli 1984**, voor een reliëfwijziging, dossiernummer 198459;
 - de dato **8 mei 2001**, voor het bouwen van kantoor en opslagruimte, dossiernummer 2000234;
 - de dato **29 augustus 2011**, voor het bouwen van een industrieloofs, dossiernummer 2011121;
 - de dato **8 februari 2013**, voor het bouwen van 5 industriegebouwen, 3 teller-cabines, bijhorende weginfrastructuur met omgevingsaanleg, dossiernummer 2012191;
 - de dato **7 juni 2013**, voor het wijzigen van een vergund industriegebouw door het toevoegen van een bedrijfsunit binnen het vergunde volume en het aanpassen van de gevelopeningen, dossiernummer MD20136;
 - de dato **22 november 2013**, voor het wijzigen van de inplanting van wegenis en gebouwen zoals vergund middels dossier 2012191;
 - de dato **4 april 2014**, voor het inrichten van kantoorruimte met wijziging van gevelopeningen, dossiernummer M20143;
 - de dato **21 juni 2019**, voor het bouwen van 5 bedrijfsunits (A2), dossiernummer OMV_2019002196;
 - de dato **21 juni 2019**, voor het bouwen van twee bedrijfsunits (A1), dossiernummer OMV_2019002099;
2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: volgens het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 1 september 1980, is het onroerend goed gelegen in **industriegebied**;
3. dat de goederen **geen** voorwerp uitmaken van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI hoofdstuk III en IV van de VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;
4. dat er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van de codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem **geen** verkavelingsvergunning afleverde met betrekking tot het onroerend goed;
6. dat er **geen** melding wordt gemaakt van enige planbatenheffing;
7. dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper zal een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen kunnen consulteren op het BIDDIT-platform.

B| Verder heeft de stad Dilsen-Stokkem op 21 april 2026 volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

- dat het onroerend goed wordt aangemerkt als een risicoground, zoals hierna vermeld;
- dat het goed deel uitmaakt van bedrijventerrein Rotem;
- dat voor zover bekend geen stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld;
- dat geen milieuvergunningen werden afgeleverd en dat geen overtredingen op milieuvergunningsreglementeringen werden vastgesteld.

De koper wordt ingelicht dat het “modelformulier vastgoedinformatie” louter een informatieve waarde heeft. Bijgevolg is het gemeentebestuur/stadsbestuur, dat deze vastgoedinformatie heeft afgeleverd, niet verantwoordelijk voor de juistheid en de volledigheid ervan.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

C| Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris wijst de koper op de inhoud van artikel 4.2.1. van voormelde codex. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

D| De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig stedenbouwkundig misdrijf betreffende het onroerend goed. De verkoper verklaart zelf geen constructies te hebben opgericht waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk was.

ROOILIJN - ONTEIGENING

De verkoper verklaart **niet** te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Indien het onroerend goed toch onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of enige andere overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten houden aan alle voorschriften ervan.

RUILVERKAVELING

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

ATLAS DER BUURTWEGEN

Uit een opzoeking bij het geoloket “Atlas der buurtwegen”, elektronisch raadpleegbaar via de website www.geopunt.be, en bij het geoloket “Atlas van de Buurtwegen” van de provincie Limburg, elektronisch raadpleegbaar via www.geo.limburg.be, verricht door de instrumenterende notaris op 1 april 2025 blijkt dat er, volgens de Atlas der Buurtwegen, over het onroerend goed **geen** buurtweg en/of gemeenteweg loopt.

BODEMDECREET

A De verkoper verklaart dat het verkochte goed een risicogrand is zoals bedoeld in het Vlaams bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

B Met betrekking tot het onroerend goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 8 april 2025, waarvan de inhoud hierna 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 risicogrand.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 01.07.1992 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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

- Het bodemsaneringsproject van 30.05.1999 werd bij de OVAM ingediend op 02.06.1999. Hierop werd door de OVAM een vraag voor aanvullingen of wijzigingen verstuurd. Niet alle verontreinigingen die tot stand gekomen zijn op deze grond, werden reeds onderzocht.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 28.06.2023 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en

functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

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

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.11.1988

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Blackpoint Zinkfabriek Rotem

AUTEUR: Luc - Labo Toegepaste Geologie

DATUM: 01.07.1992

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oude Zinkfabriek Rotem, Terrein Mtic (Rapport in Opdracht van Mtic en de Heer en Mevrouw Budé Janssen)

AUTEUR: Luc - Labo Toegepaste Geologie

DATUM: 30.05.1999

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Site Oude Zinkfabriek Deel Budé te Dilsen-Stokkem - Ivs 92002/3

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 03.09.2012

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Tussentijds rapport periode 2012 - Omgeving industrieterrein Rotem (voormalige zinkfabriek) AUTEUR: RSK Benelux BV

2.4.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 28.06.2023

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek saneringsopslag Budé Containerbouw, Energielaan 5 te Dilsen-Stokkem

AUTEUR: Tractebel Engineering nv.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

C| Uit het bodemattest/andere informatie blijkt dat het verkochte perceel een verspreidingsperceel uitmaakt.

Dit betekent dat verontreiniging die op een naburig perceel is ontstaan, zich verspreidt heeft naar het verkochte perceel.

De koper wordt erop gewezen dat de opmaak van een beschrijvend onderzoek en een bodemsanering uitgevoerd kunnen worden door andere saneringsplichtigen of de OVAM zelf. De koper zal op geen enkele manier moeten bijdragen in de kosten van die onderzoeken en saneringen, maar hij zal wel moeten toestaan dat deze op het verkochte goed worden uitgevoerd en hij zal de hinder hiervan moeten ondergaan.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERPARAGRAAF

A. Op basis van een opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, uitgevoerd op 1 april 2025, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

B. Op basis van diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is**:

- in een overstromingsgevoelig gebied;
- in een afgebakend overstromingsgebied;
- in een afgebakende oeverzone;
- in een signaalgebied.

De grond heeft **P(erceel)-score**: A: geen overstroming gemodelleerd

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

C. De verkoper verklaart dat het onroerend goed bij zijn weten **nooit is overstromd**.

MONUMENTEN – LANDSCHAPPEN – STADS- en DORPSGEZICHTEN

Inventarissen

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit een opzoeking in de

databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Beschermd monument

De verkoper verklaart dat het voorschreven onroerend 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.

BOSDECREET

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst. Bijgevolg is op hogergenoemd goed is het bosdecreet niet van toepassing.

NATUURGEBIEDEN

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

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- 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, gelegen binnen de speciale beschermingszones;
- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- de terreinen waar het agentschap het beheer heeft overgenomen met toepassing van artikel 16decies, §1 en §2 van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997;
- een zoekzone afgebakend conform artikel 50septies, §4, 1ste lid van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997, ongeacht de planologische bestemming in de goedgekeurde plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bijgevolg is het voorkeurecht natuur **niet** van toepassing.

LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN/OF WONINGEN

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde

gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

De verkoper verklaart daarnaast dat het onroerend goed tevens geen woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

RECHT VAN VOORKOOP

Uit een opzoeking in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het E-voorkooploket blijkt dat er voor het onroerend goed het "Voorkooprecht Vlaamse Waterweg" geldt, met als enige begunstigde de Vlaamse Waterweg

Ter uitvoering van dat voorkooprecht zal de notaris 30 dagen voor de aanvang van de biedingen, de openbare verkoop aanmelden via het E-voorkoop-loket.

Na afloop van de biedingen zal de notaris het hoogste bod kenbaar maken via het E-voorkoop-loket en heeft de begunstigde 24 uur de tijd om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen. De verkoop geschiedt aldus onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de begunstigde.

WONINGKWALITEITSBEWAKING –

CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

De notaris consulteerde op 17 april 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 herstelmaatregel** over het goed.

Het register van herstellvorderingen en het hypothecair getuigschrift bevatten evenmin informatie over een herstelmaatregel over het goed.

De verkoper verklaart evenmin kennis te hebben van enige herstellvordering.

VLAAMSE CODEX WONEN

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed betreft **géén** woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
- het verkochte goed betreft **géén** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied;
- het verkochte goed betreft **geen** woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen;
- het verkochte goed betreft **géén** woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

MET BETREKKING TOT DE ADMINISTRATIEVE ATTESTEN &

BOUWTECHNISCHE BEPALINGEN

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende notaris of er een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **bevestigend** gezien er aan dit goed sedert 1 mei 2001 werken aangevat werden door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld. De verkoper overhandigde het postinterventiedossier op heden nog niet aan de koper.

Als onderdeel van zijn leveringsplicht is de verkoper verplicht om het postinterventiedossier uiterlijk bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing aan de koper te overhandigen. Zoniet heeft de koper het recht om de verkoper daartoe dwingen, indien nodig met hulp van een gerechtsdeurwaarder die kan optreden op enkel vertoon van een grosse van deze akte, die de notaris daartoe op verzoek van de koper zal afleveren. Alle kosten in dit verband zullen ten laste vallen van de verkoper, zelfs indien deze initieel door de koper werden voorgeschoten.

STOOKOLIETANK

De verkopers verklaren dat in het onroerend goed **geen** ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is.

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

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren te zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) van 10 maart 1981 en verklaren dat, naar aanleiding van huidige verkoop geen controle werd uitgevoerd van de elektrische installatie, omdat het eigendom **geen wooneenheid** is.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Partijen verklaren dat het goed op heden geen residentiële of niet-residentiële hoofdbestemming heeft, zoals begrepen in artikel 1.1.1, §2, 47° /2/1 Energiebesluit, vermits de hoofdbestemming van het gebouw industrie is. Voor de verkoop van het goed is er dan ook **geen energieprestatiecertificaat** vereist.

RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN EN GEBOUWEENHEDEN

Niet van toepassing

ASBESTINVENTARIS

De partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisattest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

Bijgevolg is er **geen verplichting** tot het opmaken en het bezorgen van een asbestinventarisatetest.

De verkoper verklaart bovendien dat er bij zijn weten géén asbest in het onroerend goed is verwerkt.

INFORMATIEVE BEPALINGEN

PREMIES EN VOORDELEN

De koper kan op de website www.premiezoeker.be informatie terugvinden over eventueel te bekomen premies bij (ver)bouwingswerken.

Voor energiebesparende verbouwingen kan de koper eventueel beroep doen op de VerbouwPremie, de VerbouwLening en het renteloos renovatiekrediet.

VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

De koper kan op www.wonenvlaanderen.be informatie terugvinden voor een gratis verzekering gewaarborgd wonen.

KEURING EN CONTROLE CENTRALE VERWARMING

De koper is op de hoogte dat voor een stooktoestel op gas (met een vermogen van meer dan 20 KW) een tweejaarlijkse controle, en voor een stooktoestel op stookolie een jaarlijkse controle, moet gebeuren door een erkend technicus gasvormige brandstof.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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 verkoopsvorwaarden.

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 bieder 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 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 bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) 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;
- deieder 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders 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 deieder 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 bidder(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 bidder 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijf duizend euro (€ 5.000,00)**.

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

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

Deze 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de 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 ingentreding 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 weerhoudenieder 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma vijfzestig 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven

zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

DEFINITIES

De begrippen in de voormelde verkoopsvoorwaarden dienen te worden geïnterpreteerd als volgt:

- 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

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen woonstkeuze in hun huidige en/of toekomstige woonplaats.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat de 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.

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.

Fiscale volmacht

De partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van de instrumenterende notaris, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Bewijs identiteit

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de voornoemde partij(en) en de eventueel hierna tussenkomende partij(en) hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

c) De partijen-natuurlijke personen van wie het rijksregisternummer wordt vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit rijksregisternummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

Uitgifte

De partijen verklaren te weten dat zij na het vervullen van de administratieve formaliteiten op elk moment een kopij van de akte kunnen downloaden op de website van het notariskantoor <https://www.actacerta.be/akten>, alsmede op de website <https://www.izimi.be>.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Oudsbergen, op het kantoor van de ondergetekende notaris.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, werd deze akte, en haar eventuele bijlagen, door mij, notaris, getekend.