

# EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

DOSSIER: 4356/025

DATUM: 21 mei 2026

REP: 2026/

Op eenentwintig mei tweeduizend zesentwintig ga ik, **Filip DIELS**, notaris met standplaats te Boutersem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

\*

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

### Contactgegevens van het notariskantoor

Filip DIELS, Lore VAN EYLEN en Martien GRAULS, geassocieerde notarissen  
Leuvensesteenweg 282  
3370 Boutersem

### Beschrijving van het goed

#### A. LOT 1

#### GEMEENTE BEKKEVOORT – 2<sup>de</sup> afdeling – ASSENT

In een KMO project, op en met grond en alle verdere aanhorigheden te Langerode 17, gestaan en gelegen ter plaatse 'Papenblock', samengesteld uit:

- 1) een perceel grond gekend volgens titel sectie I deel van nummer 7/P/2/P0000 (hebbende een totale – dus meer dan wat vervat zit in onderhavig(e) akte/project – oppervlakte van één hectare dertien are éénenveertig centiare);
- 2) een perceel grond gekend volgens titel sectie I deel van nummer 7/S/2/P0000 (hebbende een totale – dus meer dan wat in het project vervat zit – oppervlakte van één hectare tweeënveertig are vijfennegentig centiare); en
- 3) een perceel grond gekend volgens titel sectie I nummer 7/X/P0000, voor een oppervlakte van éénendertig centiare),

allemaal samen gekend volgens titel sectie I, nummer 7/T/2/P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie I, nummer 7/Y/2/P0000, met een totale oppervlakte van één hectare dertien are drieënvijftig centiare (11.353 m<sup>2</sup>):

#### **1. De K.M.O.-unit genaamd "A01" omvattend :**

##### a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op het gelijkvloers: een magazijn met een oppervlakte van 238,88 m<sup>2</sup> en trap naar de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping: een kantoor met een oppervlakte van 238,88 m<sup>2</sup>;

– het dak: met een oppervlakte van 236,08 m<sup>2</sup>;  
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
571/10.000sten in de gemeenschappelijke delen.

Met partitienummer sectie I nummer **0007Y2P0001**

**2. De parkeerplaatsen, genummerd “P01”, “P30”, “P31” P32”, “P33”, “P34” en “P35, ieder samengesteld als volgt:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De parkeerplaats zelf met haar belijning op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

9/10.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Met partitienummers :**

- P01 : sectie I nummer **0007Y2P0028**
- P30 : sectie I nummer **0007Y2P0057**
- P31 : sectie I nummer **0007Y2P0058**
- P32 : sectie I nummer **0007Y2P0059**
- P33 : sectie I nummer **0007Y2P0060**
- P34 : sectie I nummer **0007Y2P0061**
- P35 : sectie I nummer **0007Y2P0062**

## **B. LOT 2**

### **GEMEENTE BEKKEVOORT – 2<sup>de</sup> afdeling – ASSENT**

**In een KMO project**, op en met grond en alle verdere aanhorigheden te Langerode 17, bestaan en gelegen ter plaatse ‘**Papenblock**’, samengesteld uit:

- 1) een perceel grond gekend volgens titel sectie I deel van nummer 7/P/2/P0000 (hebbende een totale – dus meer dan wat vervat zit in onderhavig(e) akte/project – oppervlakte van één hectare dertien are éénenveertig centiare);
- 2) een perceel grond gekend volgens titel sectie I deel van nummer 7/S/2/P0000 (hebbende een totale – dus meer dan wat in het project vervat zit – oppervlakte van één hectare tweeënveertig are vijfennegentig centiare); en
- 3) een perceel grond gekend volgens titel sectie I nummer 7/X/P0000, voor een oppervlakte van éénendertig centiare),

allemaal samen gekend volgens titel sectie I, nummer 7/T/2/P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie I, nummer 7/Y/2/P0000, met een totale oppervlakte van één hectare dertien are drieënvijftig centiare (11.353 m<sup>2</sup>):

**1. De K.M.O.-unit genaamd “A02”** omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op het gelijkvloers: een magazijn met een oppervlakte van 210,00 m<sup>2</sup>;
- het dak: met een oppervlakte van 208,92 m<sup>2</sup>;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
342/10.000sten in de gemeenschappelijke delen.

Met partitienummer sectie I nummer **0007Y2P0002**

**2. De parkeerplaatsen, genummerd “P02” en “P03”, ieder samengesteld als volgt:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De parkeerplaats zelf met haar belijning op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

9/10.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Met partitienummers :**

- P02 : sectie I nummer **0007Y2P0029**

- P03 : sectie I nummer **0007Y2P0030**

### **C. MASSA VAN LOT 1 EN LOT 2**

#### **GEMEENTE BEKKEVOORT – 2<sup>de</sup> afdeling – ASSENT**

**In een KMO project**, op en met grond en alle verdere aanhorigheden te Langerode 17, gestaan en gelegen ter plaatse 'Papenblock', samengesteld uit:

- 1) een perceel grond gekend volgens titel sectie I deel van nummer 7/P/2/P0000 (hebbende een totale – dus meer dan wat vervat zit in onderhavig(e) akte/project – oppervlakte van één hectare dertien are éénenveertig centiare);
- 2) een perceel grond gekend volgens titel sectie I deel van nummer 7/S/2/P0000 (hebbende een totale – dus meer dan wat in het project vervat zit – oppervlakte van één hectare tweeënveertig are vijfennegentig centiare); en
- 3) een perceel grond gekend volgens titel sectie I nummer 7/X/P0000, voor een oppervlakte van éénendertig centiare),

allemaal samen gekend volgens titel sectie I, nummer 7/T/2/P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie I, nummer 7/Y/2/P0000, met een totale oppervlakte van één hectare dertien are drieënvijftig centiare (11.353 m<sup>2</sup>):

**1. De K.M.O.-unit genaamd "A01" omvattend :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op het gelijkvloers: een magazijn met een oppervlakte van 238,88 m<sup>2</sup> en trap naar de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping: een kantoor met een oppervlakte van 238,88 m<sup>2</sup>;
- het dak: met een oppervlakte van 236,08 m<sup>2</sup>;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

571/10.000sten in de gemeenschappelijke delen.

Met partitienummer sectie I nummer **0007Y2P0001**

**2. De K.M.O.-unit genaamd "A02" omvattend :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op het gelijkvloers: een magazijn met een oppervlakte van 210,00 m<sup>2</sup>;
- het dak: met een oppervlakte van 208,92 m<sup>2</sup>;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

342/10.000sten in de gemeenschappelijke delen.

Met partitienummer sectie I nummer **0007Y2P0002**

**2. De parkeerplaatsen, genummerd "P01", "P02", "P03", "P30", "P31", P32", "P33", "P34", "P35" ieder samengesteld als volgt:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De parkeerplaats zelf met haar belijning op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

9/10.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Met partitienummers :**

- P01 : sectie I nummer **0007Y2P0028**

- P02 : sectie I nummer **0007Y2P0029**

- P03 : sectie I nummer **0007Y2P0030**

- P30 : sectie I nummer **0007Y2P0057**
- P31 : sectie I nummer **0007Y2P0058**
- P32 : sectie I nummer **0007Y2P0059**
- P33 : sectie I nummer **0007Y2P0060**
- P34 : sectie I nummer **0007Y2P0061**
- P35 : sectie I nummer **0007Y2P0062**.

## **STATUTEN**

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 18 september 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Leuven 1 op 24 september 2020 onder formaliteitsnummer 72-T-24/09/2020-08414.

## **PLAN**

Het plan van afbakening is geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 24002-10180.

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

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

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

## **Oorsprong van eigendom**

\*\*

## **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **driehonderdvijftigduizend (€ 350.000,00) voor lot 1, tweehonderdvijftigduizend (€ 250.000,00) voor lot 2 en zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) voor de beide loten samen.**

## **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 **maandag 22 juni 2026 om 10 uur voor wat betreft lot 1 en lot 2** en om **14 uur voor wat betreft het geheel van loten 1 en 2 samen.**

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 30 juni 2026 om 10 uur voor wat betreft lot 1 en lot 2** en om **14 uur voor wat betreft het geheel van loten 1 en 2 samen**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

## **Mogelijkheid tot samenvoegen van loten 1 en 2**

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen, kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang

worden gegeven aan de toewijzing van de massa. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandeverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde kavels).

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 6 juli 2026 om 14 uur**.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 14 tot 16 uur**, en dit vanaf zaterdag 23 mei 2026 tot en met zaterdag 27 juni 2026. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

#### **Publiciteit**

Deze verkoop zal gepubliceerd worden op notaris.be; biddit.be, zimmo.be, immo-web en via affiches uitgehangen in het notariskantoor en aan voorbeschreven goed zal een verkoopbord geplaatst worden.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

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

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

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

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

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

hiervoor sprake met uitzondering van de **met uitzondering van het recht van terugkoop, recht van wederovername en recht van voorkoop welke opgenomen zijn in navermelde statuutakte**, welke hieronder bij erfdienstbaarheden letterlijk zijn overgenomen.

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

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

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

De raad van bestuur van Interleuven heeft op 17 december 2025 toestemming gegeven voor de doorverkoop van voormelde goederen mits naleving onderstaande voorwaarden:

*“- De oorspronkelijke bestemmingsvoorschriften en de bijzondere voorwaarden vanuit het decreet ruimtelijke economie, zoals in de basisakte tussen Interleuven en BVI d.d. 18 september 2020, letterlijk over te nemen in de nieuwe akte.*

*- De twee units met bijhorende parkings kunnen als apart lot worden verkocht.*

*- De nieuwe kopers dienen zich te houden aan de bestemmingsvoorschriften en dienen hun eigen parkeerbehoefte op de bijhorende parkings op te vangen.”*

#### **Erdienstbaarheden**

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden met uitzondering van erfdienstbaarheden welke opgenomen zijn in voormelde **statuutakte, en meer in het bijzonder de voorwaarden ter ontwikkeling van de Ambachtelijke Zone Assent, waarvan de koper erkent voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst kennis te hebben genomen, en welke in voormelde statuutakte zijn opgenomen, en welke letterlijk luiden als volgt:**

#### **“1. ALGEMENE BEPALINGEN EN VESTIGINGSCRITERIA**

##### **beheerder – ontwikkelaar van de site**

- *De gemeente Bekkevoort heeft de Intercommunale INTERLEUVEN aangeduid als beheerder – ontwikkelaar van de Ambachtelijke Zone Assent, binnen de begrenzing van het BPA Ambachtelijke Zone Assent dat deze site regelt. Op het onteigeningsplan dat integraal onderdeel vormt van het BPA Ambachtelijke Zone Assent, en dat vereist wordt als garantie op de realiseerbaarheid, is daartoe de Intercommunale INTERLEUVEN als onteigenende instantie genoteerd.*

##### **1.2. Bedrijfsprofiel waaraan dient beantwoord te worden**

- *Alleen die bedrijven kunnen zich op deze ambachtelijke zone vestigen, die inzake aard van activiteit en/of producten, het bovenlokale niveau niet of*

niet substantieel overstijgen. Bovendien zal bij toewijzing – in geval van toewijzingsdruk, bijvoorbeeld grotere vraag dan het aanbod, de voorkeur moeten uitgaan naar huidig bestaande bedrijven binnen BEKKEVOORT welke vanuit de ruimtelijke weging binnen het Sectorale BPA Zonevremde bedrijven, of vanuit wegingen bij latere evoluties, genoopt worden om zich te herlokaliseren.

- De regeling uit dit punt is eveneens van toepassing bij eigendomswijziging van bestaande bedrijven (na verhuis, faling,...), naar nieuwe kopers toe.

### **1.3. Aankoop terrein afhankelijk gesteld van verwachte terreinbezetting**

- Via een ontwerpschets, een omschrijving van de bedrijvigheid, en een prognose van ruimtebehoevende expansie, de inschatting van de aan te kopen grootte bepaald worden.
- Een minimale terreinbezetting van 50% van de bebouwbare terreinoppervlakte voor de eerste bouwfase dient gerespecteerd te worden; indien tijdens de schetsfase voorafgaand aan een verkoop dit bezettingscriterium niet haalbaar lijkt, wordt consequent een in die mate kleinere oppervlakte gekozen, tot die uitdaging wel realistisch wordt.
- Ten behoeve van de vaststelling of wordt tegemoetgekomen aan de minimaal vereiste 50% bebouwing bij de eerste omgevingsvergunningsaanvraag, wordt het begrip bebouwing gedefinieerd als volgt: onder bebouwing wordt enerzijds verstaan elke opgaande constructie al dan niet overdekt, en wordt anderzijds verstaan elke verharding of inrichting welke te beschouwen is als essentieel onderdeel van het functioneren van de bedrijvigheid.

Voorbeeld 1: bij een bedrijf dat materialen in bulk stockeert, zullen zowel de stockeerbunkers als de ervoor gelegen manoeuvreerverharding als bebouwing beschouwd worden, indien althans die bulkstockering (deel van) de bedrijvigheid uitmaakt.

Voorbeeld 2: een asfalt rondweg voor brandweerbereikbaarheid, hoewel ook verharding, wordt niet als bebouwing begrepen binnen de telling van de terreinbezetting, omdat dergelijke verharding geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteit zelf.

Voorbeeld 3: parkings zijn géén bebouwing, tenzij het parkeerruimte betreft als bedrijfsactiviteit, bijvoorbeeld voor vrachtwagens bij het tijdelijk wachten of “opzij staan” indien zulks onvermijdelijk hoort bij de praktijk van laad- en losactiviteit.

### **1.4. Voorleggen plannen in vroeg stadium, bijkomende eisen zijn mogelijk**

- Ieder bouwvoorstel dient reeds in de ontwerpfase met de gemeente of met de ontwikkelaar - beheerder besproken te worden.
- Voor iedere functiewijziging, verbouwing of nieuwbouw binnen dit bedrijventerrein behouden de bevoegde instanties zich het recht voor om bijkomende ordeningsmaatregelen op te leggen in verband met de inplanting van gebouwen en constructies, de vereisten van veiligheid en hygiëne, alsook bepalingen inzake esthetiek.

### **1.5. CO2-Neutraliteit**

- De koper heeft de verplichting om de CO2-neutraliteit te bewerkstelligen, conform de bepalingen van het Ministerieel Besluit d.d. 01/10/07 (BS 15/10/07), rekening houdende met de eventuele toekomstige aanpassingen

van het desbetreffend besluit. Deze CO2-neutraliteit wordt o.a. bekomen via een bouwconcept waar zuinig energieverbruik een prioritaire doelstelling is.

- De CO2-neutraliteit moet verder worden aangevuld door aankoop van groene stroom of door de opwekking van groene stroom door het bedrijf zelf.
- Ter controle van deze bepaling zal de koper alle nodige gegevens ter beschikking stellen van de beheerder op eenvoudige vraag.
- De beheerder kan gezamenlijke initiatieven nemen inzake het bewerkstelligen van de CO2-neutraliteit op de bedrijvzone.

#### **1.6. Verdelingen**

- Verdelingen van gronden kunnen enkel toegestaan worden mits de nieuwe situatie beantwoordt aan alle voorliggende voorschriften. De ontsluiting van elk lot na verdeling dient verzekerd te blijven.

#### **1.7. Voorliggend beheers- en uitgifteplan wordt verplicht gehanteerd door een op te richten beheerscomité**

- Het beheer van de zone gebeurt door een Beheerscomité. De rechtsvorm van dit beheerscomité wordt in een latere fase bepaald.
- In het Beheerscomité zetelen:
  1. een afvaardiging van het College van Burgemeester en Schepenen,
  2. een afvaardiging van INTERLEUVEN,
  3. een gemeentelijke ambtenaar, zijnde of stedenbouwkundige ambtenaar of milieu- of duurzaamheidsambtenaar,
  4. een afgevaardigde van een gemeentelijke economische belangenvereniging,
  5. alle bedrijven op de zone gevestigd (conform de verkoopakte),
  6. eventuele externe experts (op vraag van het beheerscomité).
- Het beheerscomité stelt een huishoudelijk reglement op.
- Het huishoudelijk reglement zorgt ervoor dat het toegekende gewicht per stem der diverse stemgerechtigden, zowel als het eventueel toekennen van een vetorecht, een optimaal evenwicht tussen realisme én ambities waarmaakt. Zo kan inzake uitgifte met een andere versie van stemgewicht worden gehandeld dan bij beheerselementen omdat de beoordeling of een bedrijf hier al dan niet thuishoort benaderd wordt vanuit een andere verantwoordelijkheid.
- Een bijdrage wordt jaarlijks aan INTERLEUVEN gestort. Deze bijdrage is verschuldigd ten behoeve van het terreinmanagement. De grootte van de bijdrage bedraagt minimaal € 0,15/verkochte m<sup>2</sup>/jaar exclusief BTW en maximaal € 1/verkochte m<sup>2</sup>/jaar exclusief BTW, en wordt jaarlijks vastgesteld. Het bedrag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

#### **1.8. Beantwoording aan BPA Ambachtelijke zone Assent**

- Vanzelfsprekend zal elke handeling in overeenstemming dienen te zijn met het van kracht zijnde BPA.

#### **2. BIJZONDERE VOORWAARDEN EN TERUGKOOPREGELING, VERPLICHT OP TE NEMEN IN DE VERKOOPTAKTE (CONFORM DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE)**

Alle voorwaarden en bedingen zoals omschreven in Titel 3, Hoofdstuk 1, Afdeling 4 – Recht van terugkoop en recht van wederovername met name in de artikelen 25

*tot en met 34 van het Decreet Ruimtelijke Economie d.d. 13 juli 2012 (B.S. 16/08/2012) zijn integraal van toepassing op onderhavige overeenkomst.*

*1.- De koper gaat de verbintenis aan zo voor hemzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsoptvolgers, het aangekochte goed aan te wenden voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met nodige accommodatie voor de realisatie van het huidig maatschappelijk doel van de vennootschap-koper; inzonderheid zal de koper het aangekochte goed uitsluitend aanwenden ter realisatie van de volgende economische activiteiten: Burelen + toonzaal/experience ruimte voor de exploitatie van woningbouwconcepten. Magazijn voor opslag technieken en materialen. Oprichting van één of meerdere bedrijfsverzamelgebouw(en ten behoeve van kleien en middelgrote ondernemingen ambachtelijke activiteit of lokale bedrijvigheid.*

*Deze verbintenis maakt een essentiële voorwaarde uit van de verkoop zonder dewelke deze niet tot stand zou zijn gekomen.*

*Een wijziging van de doelstelling en/of de activiteiten van de vennootschap wordt voorafgaandelijk schriftelijk gemeld aan INTERLEUVEN.*

*2.- Een minimum tewerkstelling van 24 personeelsleden per aangekochte hectare grond dient te worden gegarandeerd.*

*De koper verbindt er zich toe om jaarlijks een overzicht te bezorgen aan INTERLEUVEN houdende de precieze omschrijving (naar functie en aantallen) van de gemiddelde en de actuele personeelsbezetting. Hierbij dient de koper duidelijk aan te geven hoeveel personeelsleden er gemiddeld gedurende het lopende jaar op het aangekochte goed werden tewerkgesteld en hoeveel personeelsleden er op het aangekochte goed actueel zijn tewerkgesteld; deze informatie dient tevens op eerste verzoek door de koper aan INTERLEUVEN te worden ter beschikking gesteld.*

*3.- De bouwwerken dienen te worden gestart binnen de 30 maanden na (notariële) aankoop van de grond en de gebouwen dienen betrokken te worden en de economische activiteiten, zoals omschreven in artikel 1.-, dienen te worden uitgeoefend binnen de 48 maanden te rekenen vanaf de datum van de definitieve aankoopakte.*

*De koper verbindt er zich toe om INTERLEUVEN te informeren over de stappen die worden gezet om een vergunning te bekomen en tot realisatie van de omgevingsvergunning en het starten van de bouwwerken over te gaan; deze informatie dient tevens op eerste verzoek door de koper aan INTERLEUVEN te worden ter beschikking gesteld.*

*4.- Conform het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012) is een recht van terugkoop en een recht van wederovername van toepassing. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik (zoals bepaald in art. 28. en 29. van voormeld decreet) kan worden uitgeoefend indien*

*a) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in art. 1;*

*b) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;*

c) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik 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;

5.- Het recht van terugkoop of het recht van wederovername:

1° kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;

2° geldt onbeperkt in de tijd;

3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

6.- Het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan worden uitgeoefend door één van volgende begunstigten:

1° INTERLEUVEN;

2° de gemeente op het grondgebied waarvan de grond gelegen is;

en door de begunstigten zoals voorzien in artikel 27. §1, 3° van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

7.- §1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigten van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht 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 begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent 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.

§2. De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend. Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expert-schatters. In dat geval wordt, in onderling overleg, een expert-schatter aangewezen door de begunstigde die het recht van wederovername uitoefent en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Indien 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 prijs bepalen. Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

§3. Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel.

8.- Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan hij of een van de andere begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgaan tot terugkoop of wederovername. Als alle of verschillende begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername willen overgaan tot terugkoop of wederovername, mag de eerste verkoper of eerste verlener van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername zijn beslissing om van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

9.- De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen **na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.** Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27. van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

*De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in artikel 27. van het voormelde decreet, bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.*

*De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername mogen de toestemming, vermeld in het eerste lid, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.*

*10.- De voorafgaande schriftelijke toestemming van INTERLEUVEN is tevens vereist voor het geheel of gedeeltelijk verhuren van het onroerend goed en de erop aangebrachte gebouwen, voor de inbreng van het onroerend goed in een vennootschap of de overdracht van aandelen naar een andere vennootschap of andere eigenaar, of voor de verandering van eigenaar.*

*11.- Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :*

*1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de omschreven economische bedrijvigheid zoals deze hierboven in art. 1 is uiteengezet;*

*2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;*

*3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;*

*4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie;*

*5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie.*

*De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.*

*12.- De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of*

genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.

13.- Bij toegelaten doorverkoop van het gedeeltelijk bebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed heeft INTERLEUVEN het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed aan te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 7.- van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

14.- Bij vervreemding van het onroerend goed zonder toestemming van INTERLEUVEN, onder welke vorm dan ook, of bij niet naleving van de voorschriften van de bijzondere voorwaarden van huidige overeenkomst, heeft INTERLEUVEN buiten de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zoals voorzien in het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), het recht om vanwege de koper de meerwaarde te vorderen dewelke desgevallend werd gerealiseerd bij deze niet toegelaten overdracht dan wel een schadevergoeding te eisen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoop- of huurprijs. De meerwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerende goed en de in de huidige akte bepaalde aankoopprijs. In geval van niet naleving van de voorschriften kan een schadevergoeding worden geëist.

15.- **In alle gevallen zal INTERLEUVEN tevens over een voorkooprecht beschikken bij het te koop stellen van het onroerend goed door de kopers.**

Bij miskennis van dit voorkooprecht zal de koper, bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, gehouden zijn om aan INTERLEUVEN een schadevergoeding te betalen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoopprijs.

16.-De koper (en zijn rechtsopvolgers ten algemene of ten bijzondere titel) is ertoe gehouden de voorwaarden zoals geformuleerd in de algemene bepalingen en vestigingscriteria van het bedrijventerrein Assent, zoals gevoegd bij onderhavige akte om er integraal deel van uit te maken, na te leven.”

Wat betreft de interpretatie hiervan is er een verduidelijkende mail geweest door de vorige eigenaar, aan de verkoper in deze, de dato 30 september 2019, welke mail aan voormelde statuutakte gehecht gebleven is.

De koper wordt uitdrukkelijk in de plaats van de verkoper gesteld wat betreft zelfde erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden.

c. De koper moet alle belastingen en taksen dragen die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren en dit vanaf de voorlopige oplevering.

#### **CONCIËRGEWONING**

Zoals expliciet opgenomen in de splitsingsakte, verbindt de koper zich ertoe dat hij onder **geen** enkel beding een **conciërgewoning** mag vervatten in zijn unit behoudens indien hij hiervoor zelf de nodige stedenbouwkundige vergunningen aanvraagt en bekomt.”

**De koper wordt in de plaats gesteld in al de rechten en plichten van de verkoper, voor zover deze voorwaarden op heden nog van toepassing zijn.**

**De koper dient zich te houden aan de bestemmingsvoorschriften en dienen hun eigen parkeerbehoefte op de bijhorende parkings op te vangen.**

#### **Staat van het goed – Gebreken**

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht

om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

### **De koper dient zelf in te staan voor de leegmaking van het goed.**

#### **Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten**

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

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Mede-eigendom**

##### *Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde*

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, en reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit

voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

#### *Inlichtingen meegedeeld door de syndicus*

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 4 september 2025 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde De besloten vennootschap "DE SYNDICUS", te 3012 Leuven (Wilsele), Kolonel Begautlaan 75 geantwoord heeft bij schrijven de dato 10 september 2025. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

#### *Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen*

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

##### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

##### 2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

### 3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

#### *Kosten*

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

#### *Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars*

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

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

### **Administratieve bepalingen**

#### **- Stedenbouwkundige voorschriften**

##### *Algemeen*

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

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

##### *Inlichtingen*

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 23 september 2025, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

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

- voor wegenis-en rioleringswerken op 29 juni 2011 (referte: 24008\_2011\_4281);
- voor wegenis-en rioleringswerken op 6 december 2011 (referte: 24008\_2011\_4375);
- voor optimalisatie waterhuishouding van de bestaande bedrijventerreinen op 20 april 2016 (referte: 24008\_2015\_370040);

- het bouwen van 2 gebouwen met elk 13 KMO-Units op 18 november 2019 (OMV\_2019101953);
  - het wijzigen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 gebouwen met elk 13 KMO-Units op 3 mei 2019 ((OMV\_2021018290);
  - 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **ambachtelijke bedrijven en kmo's** overeenkomstig het GWP\_02000\_222\_00022\_00002 de dato 21 december 1994 met beschrijving bedrijventerrein en overeenkomstig het origineel gewestplan Aarschot-Diest de dato 7 november 1978 en met bestemming **BPA Art 15 Ambachtelijke zone Assent** overeenkomstig het Bijzonder Plan van Aanleg de dato 20 juni 2011; Het goed ligt in Bedrijvenzone Assent met referentie 1387;
  - 3° het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
  - 4° het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
  - 5° er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;
  - 6° (...);
  - 7° het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten;
  - 8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Codex.
- De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 29 augustus 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.
- De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.
- De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.
- Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.
- Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf*
- Op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op 5 september 2025, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
- Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
  - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
  - niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score: C** (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

#### *Bosdecreet - Duindecreet*

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

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

#### *Natuurdecreet*

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

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

#### *Onroerend erfgoed*

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

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

#### *Onteigening - rooilijn - inneming*

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

### *Bestaande toestand*

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

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

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

### *Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen*

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### *Leegstaande en verwaarloosde gebouwen*

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

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

### *Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop*

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

### *Verdeling - verkaveling*

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

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

## **Milieu - Bodembeheer**

### *Wettelijke informatie*

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

### *Bodemattest*

1. De verkoper verklaart dat voormeld perceel **een risicoground** is in de zin van het bodemdecreet, op deze grond werden activiteiten uitgevoerd of waren er inrichtingen gevestigd die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten van hinderlijke inrichtingen en activiteiten van de bijlage 1 van VLAREM I, die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.

De verkoper verklaart bij deze dat:

- sinds het laatst gekende – nagemelde – oriënterend bodemonderzoek er zich geen zulkdanige inrichting meer bevindt of activiteit werd uitgevoerd en er geen bodemverontreinigende activiteiten of een schadegeval heeft plaatsgevonden dat bodemverontreiniging zou kunnen veroorzaakt hebben.
- de bestemming van de grond conform de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet is gewijzigd sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek waardoor strengere bodemsaneringsnormen van toepassing zouden zijn;
- de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond overeenstemt met de omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 21 augustus 2024, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

### **"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende*

*no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

#### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.2.1 Extra informatie**

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

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 13.07.2016.*

#### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

##### **2.3.1 Extra informatie**

*attestnummer: 20240686970 - volgnummer: 000*

*formuliernummer: 20240686422*

**dossiernummer: 10812**

*pagina 2 van 2*

**DATUM: 18.01.2000**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek in Opdracht van Theuma Deurenindustrie N.V.. Onderzoekslocatie:*

*Zandstraat 10 te B-3460 Bekkevoort. Project: 99/079 Januari 2000.*

*AUTEUR: Eco-Consul BVBA*

**DATUM: 06.04.2001**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in opdracht van Groenholland Bv,*

*Onderzoekslocatie: Theuma*

*Deurenindstrie NV Zandstraat 10 te 3460 Bekkevoort (01/034) en de Actualisatie Oriënterend*

*bodemonderzoek D.D. 21/02/2002.*

*AUTEUR: Axtron Geoconsulting NV*

**DATUM: 13.07.2016**

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Zandstraat zn te 3460 Bekkevoort*

*AUTEUR: Rimeco NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3. OPMERKINGEN**

*1. Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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."*

*3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.*

*4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.*

*De notaris wijst de koper er echter op dat:*

*- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;*

*- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.*

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

**Asbest**

*De verkoper verklaart dat het bij deze hierboven beschreven gebouw werd opgericht na 31 december 2000, zodat er geen asbestinventarisatetest voorgelegd dient te worden.*

### *Stookolietank*

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

### *Energieprestatiecertificaat*

De verkoper verklaart dat voor het bij deze hierboven beschreven goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Jens Heyvaert, erkend energiedeskundige type A op datum van 7 oktober 2024 met vermelding van unieke code 20241007-0030799483-NR-1 en met **energielabel X**.

De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

### *Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen*

Het goed is een niet residentiële gebouweenheid.

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat er een renovatieverplichting geldt voor elke niet – residentiële gebouweenheid die met ingang van 1 januari 2022 wordt verworven.

### **Overige administratieve verplichtingen**

#### *Postinterventiedossier*

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt bevestigend geantwoord. De verkoper verklaart en de instrumenterende notaris bevestigt dat dit dossier aan de koper zal worden overhandigd bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

#### **Hypothecaire toestand**

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

Volgens het hypothecair getuigschrift is het voormeld goed belast met de volgende hypothecaire inschrijvingen, genomen op het kantoor rechtszekerheid Leuven I:

- een wettelijke inschrijving genomen op 27 maart 2025, onder formaliteitsnummer 72-I-27/03/2025-04573, in het voordeel van massa van schuldeisers van de gefailleerde, krachtens artikel XX. 150 WER, op verzoek van de curator, voor een bedrag van zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) in hoofdsom;
- een inschrijving genomen op 15 juli 2024, onder formaliteitsnummer 72-I-15/07/2024-05977, in het voordeel Belfius Bank voor een bedrag van achthonderd negenenviertigduizend euro (€ 849.000,00) in hoofdsom en vierentachtigduizend negenhonderd euro (€ 84.900,00) aan bijhorigheden, ingevolge akte verleden voor notaris Olivier Dubuisson te Brussel op 11 juli 2024;

- een wettelijke inschrijving genomen op 12 juli 2024, onder formaliteitsnummer 72-I-12/07/2024-05894, in het voordeel van de Belgische Staat, team invordering RP Leuven1, krachtens artikel 37 § 3 van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schulden voor een bedrag van honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00) in hoofdsom;
- een inschrijving genomen op 20 mei 2022, onder formaliteitsnummer 72-I-20/05/2022-05853, in het voordeel Belfius Bank voor een bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) in hoofdsom en vijfduizend euro aan bijhorigheden, ingevolge akte verleden voor notaris Filip Diels te Boutersem op 9 mei 2022;
- een bevel in het voordeel van de heer VANDENPUTTE Jeroen en mevrouw DEGREEF Ilisha, krachtens gerechtsdeurwaarder Bart Geets met standplaats te Diest,

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

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

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

#### **Belastingen**

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

#### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

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

### **Opschortende voorwaarde van Het bekomen van de toestemming van INTERLEUVEN.**

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat INTERLEUVEN de toestemming verleent aan de koper om het onroerend goed, aan te kopen.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien

deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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 de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### **Gevolgen van een bod**

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

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

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

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

#### **Het sluiten van de biedingen**

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

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

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

### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende 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 tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere 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 tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://bidit.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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

## Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- zevententwintig procent (27,00 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de

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

### **Sancties**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596

van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

### **Machten van de lasthebber**

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

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

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

De medewerkers van het notariskantoor Diels, Van Eylen & Grauls te Boutersem.

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de

ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of

onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

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

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 18 maart 2026 en een gewijzigd ontwerp op 17 mei 2026.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL,**

Opgesteld op mijn kantoor te Boutersem, op hogervermelde datum, en na lezing van deze akte, door mij, notaris, getekend.