

2026-0150/001/EE/**

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Op zesentwintig oktober tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester Fabienne HENDRICKX, notaris met standplaats te Beringen, 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:

- I. Voorafgaandelijke uiteenzetting;
- II. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- III. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- IV. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

II. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor Notaris Fabienne HENDRICKX te 3580 Beringen, Harmoniestraat 2 bus 1.

Telefoonnummer: 011/45.85.70

E-mailadres kantoor: fabienne.hendrickx@belnot.be

E-mailadres dossierbeheerder: emine@notarisfabiennehendrickx.be

Beschrijving van het goed

STAD BERINGEN, tweede afdeling, PAAL, eerste afdeling

Een **nijverheidsgebouw** gekend ten kadaster als een voedingsfabriek, op en met grond en aanhorigheden gelegen **De Weven nummer 15**, volgens titel en kadaster gekend **sectie A, nummer 0989CP0000**, groot volgens titel en kadaster **negenentwintig are vierendertig centiare (29a 34ca)**.

Kadastraal inkomen: vijfduizend tweehonderdzesentwintig euro (€ 5.226,00).

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 **ZESHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 650.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00). Dit betekent dat er met minstens tienduizend euro (€ 10.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.



HF0069188

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 7 december 2026 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 15 december 2026 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op woensdag 23 december 2026 om 14.00 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht, na telefonisch afspraak met het notariskantoor.

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

Het kantoor is tijdens de werkweek iedere voormiddag van 9u tot 12u telefonisch bereikbaar op het nummer 011/45/.85.70, en iedere werkdag per mail op het volgend adres: "emine@notarisfabiennehendrickx.be".

Publiciteit

De voorgenomen openbare verkoop zal worden aangekondigd bij middel van *digitale bekendmaking* op de vastgoedwebsite "Zimmo.be" en het vastgoedplatform Fednot, en dit gedurende minstens vier weken voorafgaandelijk aan de start van de biedingen. Een verkoopbord zal worden geplaatst aan het onroerend goed.

De voorgenomen openbare verkoop zal eveneens worden aangekondigd door *schriftelijke publiciteit* bij middel van 4 inlassingen in het "Het Belang van Limburg" en in de bijlage De Markt tussen Het Belang van Limburg.

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 vervaldag tot op de dag van de ingetreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs 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 hetgeen hieronder opgenomen onder punt bijzondere voorwaarden.**

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

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- het verkochte goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

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

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

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.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een erfdienstbaarheid.

Bijzondere voorwaarden

In de aankoopakte verleden voor notaris Koen Vermeulen te Beringen (Paal) op 4 december 2013 werden er bijzondere voorwaarden opgelegd door de Stad Beringen en POM-Limburg die letterlijk luiden als volgt:

“Verder wordt de koop gesloten onder de bijzondere voorwaarden, ingevolge besluit van de Gemeenteraad van de Stad Beringen van 10 juni 2013 opgelegd aan de koper en hierna letterlijk aangehaald, welke voorwaarden de koper hierbij uitdrukkelijk verklaart te aanvaarden:

"Artikel. 6: Uitrusting

a) Zijn begrepen in de verkoopprijs:

De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:

- Infrastructuurwerken:

° Openbare wegenis

° Gescheiden rioleringsstelsel

- Openbare nutsvoorzieningen:

° Openbare verlichting

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt de gemeente er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken.

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zijn derhalve ten laste van de koper:

• Kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.

• Kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door de gemeente.

• Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties) Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de koper.

• Kosten voor de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak.

Artikel 7: Economische activiteiten

De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden:

De ontwikkeling, productie van sport en diëtvoeding.

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

Iedere aanvulling of wijzing van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente en er kunnen slechts andere activiteiten plaatsvinden na schriftelijke en voorafgaandelijke

toestemming van de gemeente. Deze aanvulling of wijziging dient eveneens ter kennis worden gebracht van de POM-Limburg.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspruitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in Hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het tijdig bekomen van de nodige vergunningen en toelatingen.

Artikel 8: Tewerkstelling

De koper zal binnen een termijn van drie jaar na het verlijden van de authentieke akte 9 personen effectief en blijvend tewerkstellen op het goed dat bij deze overeenkomst wordt aangekocht, behoudens overmacht of dwingende omstandigheden van economische of technische aard, waarvan de gemeente en de POM-Limburg tijdig dienen ingelicht te worden.

De koper is ertoe verplicht, indien het stadsbestuur en/of de POM-Limburg hierom vraagt, waarheidsgetrouwe gegevens te verstrekken over het aantal personeelsleden in dienst en hun activiteiten.

Het bewijs van vervulling van deze tewerkstellingsvoorwaarde wordt geleverd middels overlegging van een afschrift van de Sociale Balans op datum van de derde (3e) verjaardag van de notariële akte samen met een afschrift van het Bijzonder Personeelsregister waarin de plaats van tewerkstelling voor elke betrokken werknemer is vermeld.

Artikel 9: Bezetting en inbedrijfstelling

De koper verbindt er zich toe om op het goed de hierna gemelde coëfficiënten te respecteren en dit binnen de vooropgestelde tijdspanne "bezettingscoëfficiënten") :

a) Binnen achttien (18) maanden na het verlijden van de authentieke akte dient de koper op het goed nijverheidsgebouwen en/of installaties ("bouw -en uitrustingswerken") opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van minstens vijfentwintig (25) procent van de maximaal bebouwbare (volgens de stedenbouwkundige voorschriften) oppervlakte.

b) Binnen dertig (30) maanden na het verlijden van de authentieke akte, dient het bedrijf zijn economische activiteiten hebben aangevat, behoudens abnormale omstandigheden waarover de gemeente en de POM-Limburg tijdig dienen ingelicht te worden.

c) Binnen achtenveertig (48) maanden na het verlijden van de authentieke akte moet de bebouwde oppervlakte minstens vijftig (50) procent van de volgens de stedenbouwkundige voorschriften te bebouwen oppervlakte bedragen.

Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingscoëfficiënten per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

Artikel 10: Boetebeding

Bij niet-naleving van de gebruiksvoorwaarden opgenomen in de authentieke akte, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften zoals bepaald in artikel 7 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten, uitgezonderd in geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag;

- het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden;
 - het niet aanvangen van de economische activiteit (en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden;
 - de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden;
 - de niet naleving van de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 19 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden;
 - het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde groenzones en parkeerplaatsen zoals artikelen 20 en 21 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden;
 - het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 20 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden,
 - de niet-naleving van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de conciërgewoning zoals bepaald in artikel 23 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden;
 - de oprichting van de conciërgewoning bedoeld in artikel 23 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de gemeente;
 - de niet naleving van de bepalingen inzake de aansluiting op het rioleringsstelsel zoals bepaald in artikel 28 van hoofdstuk IV van deze verkoopsvoorwaarden;
- kan een boete van honderdvijfentwintig (125) Euro per dag per overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, ten voordele van de gemeente gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in artikel 14 hierna van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden niet uit.

Artikel 11: Vervreemding

11.1 Het is de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger (s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente, het bij deze overeenkomst verkochte goed, met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1. Te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, enzoverder.

2. Te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van het verlenen van een recht van opstal, het verlenen van een recht van erfpacht en het toestaan van een overeenkomst van onroerende leasing.

3. Te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van een handelshuur en een huurovereenkomst geregeld door artikel 1713 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of door de wet van 20 februari 1991.

11.2 De koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolgers(s) dient iedere wijziging van de aandeelhoudersstructuur van de vennootschap, voorafgaand aan de invoering ervan, verplicht te melden aan de stad en dit onafhankelijk van de verplichtingen tot

bekendmaking in dit verband zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen. Hetzelfde geldt tevens bij fusie of (partiële) splitsing en bij ontbinding van de vennootschap.

11.3 Bij doorverkoop zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de verkoper een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan 50 procent van de prijs van de niet gemachtigde verkoop.

Bij bezwaring met een zakelijk recht en/of de verzaking aan het recht van natrekking zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de bezwaarder of de verzaker een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan 50 procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals bepaald in artikel 14.3. van deze overeenkomst.

Bij bezwaring met een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de bezwaarder een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan 25 procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals bepaald in artikel 14.3. van deze overeenkomst.

Bij het doorvoeren van een substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur, met name waarbij meer dan de helft (de helft plus één) aandelen van de vennootschap van eigenaar verandert, zonder de schriftelijke toelating van de gemeente, zal de koper een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan vijftig (50) procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals bepaald in artikel 14.3 van deze overeenkomst.

De respectieve schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente, dienen betaald te worden.

11.4 De koper verbindt zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuring enzoverder, met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de bijzondere verkoopsvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk II, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk III van de verkoopsvoorwaarden en van de diverse bepalingen vervat in hoofdstuk IV van de verkoopsvoorwaarden, en van artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, dat in voorkomend geval - zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden (hoofdstukken II, III en IV en artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012), dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopsvoorwaarden (hoofdstukken II, III en IV en artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012) zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Opdat de gemeente kan controleren dat de koper deze verplichting nakomt, zal de instrumenterende ambtenaar één (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht aan de gemeente bezorgen.

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan de gemeente bezorgen.

11.5 Als bijlage bij deze overeenkomst worden de beslissingscriteria gevoegd op basis waarvan de stad Beringen voorstellen tot vervreemding beoordeelt en het voormelde voorafgaande schriftelijke akkoord baseert.

Artikel 12: Faling

In geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag vervalt het verbod tot verkopen vermeld in artikel 11, mits de beslaglegger en de curator zich verbinden om het in artikel 16 bepaalde na te leven.

Artikel 13: Vergoeding wegens gerealiseerde meerwaarde

13.1 De koper, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbende en zijn rechtverkrijgende verbindt er zich toe om gedurende een bepaalde duur van vijftien (15) jaar, te rekenen vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte, de meerwaarde die door hem gerealiseerd wordt op de gronden bij de overdracht in eigendom aan een derde te laten toekomen aan de stad Beringen. De overdracht in eigendom aan een derde wordt gedefinieerd als "elke zakenrechtelijke, verbintenisrechtelijke of vennootschapsrechtelijke transactie, ongeacht haar juridische vorm, die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op het onroerend goed en de erop aangebrachte gebouwen en installaties en waardoor het zeggenschap over het onroerend goed overgaat van de ene naar de andere rechtspersoon" en is bij gevolg ook van toepassing op een substantiële wijziging in de aandeelhouderstructuur zoals bepaald in artikel 11.3 van deze overeenkomst.

De gemeente zal hiertoe binnen de twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte tot regeling van de toegelaten (verdere) doorverkoop een aangetekende brief richten tot de koper of zijn rechtsopvolger(s).

Binnen een (1) maand na de ontvangst van deze aangetekende brief dienen deze de meerwaarde aan de gemeente over te maken. De gemeente kan een dwangsom vorderen van 250 euro per dag vertraging na het verstrijken van deze maand van de koper of zijn rechtsopvolger(s).

13.2 De meerwaarde op de gronden wordt gedefinieerd als:

"de verkoopwaarde van de gronden op het moment van de overdracht zoals bepaald door de ontvanger der registratie of het comité tot aankoop van onroerende goederen of een private schatter verminderd met de oorspronkelijke aankoopprijs van de grond, geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen." Bij een gebeurlijke toegelaten verdere doorverkoop wordt de meerwaarde op het goed gedefinieerd als de door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen of de private schatter geschatte waarde van het goed op het moment van deze verdere doorverkoop verminderd met de geschatte waarde op het moment van de voorgaande doorverkoop.

13.3 Na het verstrijken van de bepaalde duur van vijftien (15) jaar te rekenen vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte wordt er door de stad Beringen geen meerwaarde meer gevorderd maar blijft artikel 11 wel onverkort van toepassing.

Artikel 14: Recht van terugkoop

14.1 De gemeente behoudt zich het recht voor om, overeenkomstig artikel 25 van het decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 het bij deze verkochte goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:

- er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden of de bouwvolumes niet werden gerealiseerd binnen de termijn bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden; of

- de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor de in artikel 7 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden; of
- op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de bepalingen waarvan sprake in artikel 7 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden; of
- 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; of
- de economische activiteiten vermeld in artikel 7 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden niet worden uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed, of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee (2) jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

Dit recht van terugkoop is onbeperkt in de tijd en tegenstelbaar aan derden.

14.2 De gemeente zal het recht van terugkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaardersexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het bij deze verkochte goed retroactief teniet gedaan en wordt de gemeente geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in artikel 14.4. hierna, verbinden partij en er zich toe om binnen de drie (3) maanden na de uitoefening van het recht van terugkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze terugkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van de gemeente zijn.

14.3 Indien de gemeente het recht van terugkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) een prijs betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in het desbetreffende artikel van deze overeenkomst.

Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal bovendien aangepast worden aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder "aangepaste indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van terugkoop door de gemeente voorafgaat.

Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigden 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 consumptieprijzen.

Daarnaast zal de gemeente de kosten voor het verlijden van de authentieke akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de oorspronkelijke authentieke akte aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden.

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 expertschatters 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.

14.4 De overeenkomstig artikel 14.3. door de gemeente verschuldigde prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat de gemeente een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

14.5 Voor het geval de gemeente gebruik zou maken van haar recht van terugkoop, verbindt zij zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het bij deze overeenkomst verkochte goed ten voordele van deze kredietinstellingen, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door de gemeente te betalen bij de uitoefening van het recht van terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

14.6 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 van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop 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.

Artikel 15: Verplichtingen van de gemeente ten opzichte van de hypothecaire kredietverlener

Indien de gemeente het recht tot terugkoop wil uitoefenen, verbindt zij zich ertoe, mits naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, de hypothecaire kredietverlener tijdig hierover in te lichten.

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

De gemeente gaat deze verbintenis enkel aan mits de kredietgever bij het aangaan van de kredietovereenkomst, de gemeente en de POM-Limburg schriftelijk hiervan in kennis stelt en zich verbindt tot het bepaalde in artikel 16.

Artikel 16: Voorwaarden te vervullen door de hypothecaire kredietverlener ten opzichte van de gemeente

Indien de hypothecaire kredietverlener ertoe zou gebracht worden het krediet op te zeggen, de schuldvordering opeisbaar te stellen om welke reden ook, of indien om reden van falend of onroerend beslag, overgegaan wordt tot de verkoop van het goed en de erop aangebrachte gebouwen, zal zowel de kredietverlener als de curator als de beslaglegger zich ertoe verbinden de gemeente en de POM-Limburg tijdig hierover in te lichten, opdat de gemeente van haar recht op terugkoop gebruik kan maken. Indien deze binnen de drie (3) maanden geen gebruik maakt van haar recht, wordt geacht dat zij eraan verzaakt.

Indien wordt overgegaan tot de verkoop van het onroerend goed, verplicht zowel de kredietverlener, als de curator of de beslaglegger zich er toe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbenden en zijn rechtverkrijgenden, om aan die derde kennis te geven van de verkoopsvoorwaarden zoals die bepaald worden in hoofdstuk II, III en IV van deze overeenkomst, deze in de akte van verkoop, verhuur, gebruik, enzoverder in extenso in te lassen en die derde, die zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbenden en zijn rechtverkrijgenden, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn na te komen.

Opdat de gemeente kan controleren dat de kredietverlener, de curator of de beslaglegger deze verplichting nakomen zal de instrumenterende ambtenaar een (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht aan de gemeente bezorgen.

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan de gemeente bezorgen.

Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de gemeente.

Deze verplichtingen blijven eveneens bestaan in het geval van een openbare verkoop. Evenwel vervalt dan de verplichting vermeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze overeenkomst op voorwaarde dat de nieuwe eigenaar een minimum tewerkstelling verwezenlijkt van 80 % van de gemiddelde tewerkstelling/ha in Limburg, zoals die door de POM-Limburg vastgesteld wordt op 1 januari van het jaar waarin het goed verkocht wordt.

Artikel 17: Het recht van splitsing

Wanneer de koper of zijn rechtverkrijger(s) of rechtsopvolger (s) niet voldaan heeft aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 9 van hoofdstuk II van deze overeenkomst en de gemeente of gebeurlijk de POM-Limburg over de mogelijkheid beschikt om het recht van terugkoop uit te oefenen dan heeft de gemeente of de POM-Limburg het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed terug te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 14 van onderhavige overeenkomst.

In geval het niet-benutte gedeelte dat door de gemeente of de POM-Limburg wordt teruggekocht niet aan de openbare weg grenst, is de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger (s) verplicht ten kosteloze titel een recht van doorgang te verlenen tot het terug te kopen terreingedeelte.

Artikel 18: Onteigening

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied, zal de koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is en niet onmisbaar is voor de goede werking van het bedrijf, afstaan aan

een verkoopprijs per vierkante meter, bepaald op basis van een actueel schattingsverslag opgemaakt door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen, verhoogd pro rata met de door de koper gedragen kosten van huidige aankoop, onafgezien van de door de onteigenende macht verschuldigde schadevergoeding voor de minderwaarde en gedane investeringen van beplanting.

HOOFDSTUK III: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 19: Inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

De voorschriften van het BPA Korkdries aangaande de inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.

Artikel 20: Verplichte groenzone

- De voorschriften van het BPA Korkdries aangaande de groenzone op het perceel dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.
- Het artikel 10 van hoofdstuk II van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk. De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen één (1) jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn.
- De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen in een net te en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.
- Geen afvalstoffen noch grondstoffen en producten mogen gestort en gestapeld groenzones of mogen het esthetisch omgeving schaden.

Artikel 21: Parkeerplaatsen

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter bebouwde oppervlakte tenminste een (1) parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van tien (10) parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed.

In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

Artikel 22: In- en uitritten

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Artikel 23: Conciërgewoning

De voorschriften van het BPA Korkdries aangaande de conciërgewoning dienen uitdrukkelijk gerespecteerd worden.

Artikel 24: Vergunningen

De koper verbindt er zich toe de stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Hij zal niet met de oprichting van gebouwen beginnen dan nadat hij de nodige vergunningen en goedkeuringen heeft bekomen. In dit verband wordt gewezen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009:

Niemand mag zonder stedenbouwkundige vergunning:

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

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen, waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 150, van dat decreet;

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

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

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van een of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

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

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

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

De koper verbindt er zich verder toe voor het aanvangen van enige activiteit in verband met een hinderlijke inrichting, de nodige meldingen te doen en aanvragen in te dienen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de overheden in verband met de bescherming van de omgeving tegen schadelijke invloeden van inrichtingen.

Hij verbindt zich ertoe de vergunningsvoorwaarden opgelegd in de milieuvergunning na te leven.

Indien de koper binnen de termijn van twaalf (12) maanden na de ondertekening van de authentieke akte geen milieuvergunning heeft aangevraagd of een volledig dossier heeft ingediend, zal de gemeente de koper hiertoe schriftelijk aanmanen. Indien de aanmaning zonder gevolg is gebleven binnen een termijn van zes (6) maanden na verzendingsdatum van de aanmaning of indien de gemeente aanwijzingen heeft dat de ingediende aanvragen niet ernstig zijn, heeft de gemeente het recht om de verkoopovereenkomst van rechtswege te ontbinden middels een aangetekende brief of deurwaardersexploot zonder dat de koper hierdoor een recht op schadevergoeding kan doen gelden. De ontbinding gaat in voorkomend geval in op de datum vermeld in de aangetekende brief of het deurwaardersexploot waarbij de gemeente haar intentie tot ontbinding heeft te kennen gegeven. In dit geval dient de in huidige overeenkomst vermelde koopprijs verminderd met de eventuele boetes verschuldigd wegens de toepassing van deze overeenkomst terugbetaald te worden aan de koper.

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

Artikel 25: Toestemming tot en aanvaarding van de vaststellingen van de verplichtingen

De koper geeft bij onderhavige overeenkomst toestemming aan de gemeente om ter plaatse de nodige vaststellingen in verband met de verplichtingen zoals bepaald in artikel 20 tot en met artikel 25 uit te voeren en verbindt zich ertoe de vaststellingen te aanvaarden.

De gemeente geeft twee (2) weken voorafgaand aan de vaststellingen ter plaatse door middel van een aangetekende brief kennis van haar voornemen om deze vaststellingen te verrichten.

Artikel 26: Tegenstrijdigheid contractuele bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het BPA Korkdries dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden. Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen overeenkomst en het van kracht zijnde BPA voorschriften van het BPA voorrang.

HOOFDSTUK IV: DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 27: Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

Artikel 28: Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

De koper is gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid. In elk geval is het de koper uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend uit de overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de koper.

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds.

De koper dient het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht.

Wat de afvoer van zijn bedrijfsafvalwater betreft, dient de koper zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dient de koper zijn ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de stad of gemeente, samen met zijn aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de koper zijn regenwater op zijn perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Hij dient de richtlijnen die hem door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de koper verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads – of gemeentediensten.

De koper zal deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van de gemeente of de bevoegde overheid binnen de dertig dagen door de koper, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de koper in gebreke blijft zal de gemeente of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de koper.

De koper is volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van zijn private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer hij kan bewijzen dat hij gehandeld heeft in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hem terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de koper overgaat tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zal hij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. De gemeente kan nooit

verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

Artikel 29: Nutsvoorzieningen

De koper verbindt zich ertoe geen enkele aanspraak te maken wegens het niet tijdig aanwezig zijn van infrastructuur en nutsvoorzieningen. De aansluitingskosten en alle andere lasten vallen ten laste van de koper.

De koper verbindt zich ertoe toelating te verlenen om op het goed werkzaamheden te laten plaatsvinden die noodzakelijk zijn ingevolge de aanleg of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied.

De koper verzaakt aan het recht om schadevergoeding te vragen voor de eventueel veroorzaakte hinder. De werken mogen in geen enkel opzicht gehinderd of vertraagd worden door de koper.

Voor het onderhoud van de infrastructuur en de nutsvoorzieningen verleent de koper te allen tijde toegang op zijn perceel.

Indien de koper met de bouw wenst te beginnen vooraleer de infrastructuurwerken op het industrieterrein beëindigd zijn, zal hij de schriftelijke toestemming van de betrokken overheid vragen en zich verbinden om op het perceel een bouwpeil aan te houden dat overeenstemt met het desbetreffend ontwerp van infrastructuur.

Teneinde de genoemde werken zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mag de koper binnen de vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- of stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welk danige constructies ook, aanbrengen.

Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de koper.

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

Artikel 30: Duurzaam bedrijventerrein Korkdries

30.1 Het terrein wordt verkocht als onderdeel van een groter geheel, een KMO-zone die bekend staat als Korkdries. Korkdries is een duurzame KMO-zone, waarmee wordt bedoeld dat alle binnen Korkdries gevestigde bedrijven er onder leiding van een parkmanager naartoe streven om een betere uitrusting van en vitaliteit op de KMO-zone te realiseren, met als doel het bereiken van een hoger economisch rendement, een efficiënter ruimtegebruik, een vermindering van de milieubelasting en een goede verstandhouding met diverse stakeholders zoals werknemers, buurt en lokale overheid.

30.2 De koper aanvaardt te allen tijde de hiervoor

omschreven doelstelling van 'Korkdries' als duurzaam bedrijventerrein zoals nader omschreven in artikel 5 van de statuten van de vzw Korkdries:

De vereniging heeft tot doel:

- Actor te zijn in de ontwikkeling van de KMO-zone Korkdries. Dit zal gebeuren door het opzetten van een duurzaam parkmanagement op een manier die toelaat de voordelen ten gunste van de deelnemende bedrijven te koppelen aan een maatschappelijke meerwaarde, zodat het parkmanagement bijdraagt tot maatschappelijk verantwoord ondernemen.

- Door concrete acties bij te dragen tot het in stand houden van het kwaliteitsniveau op de KMO-zone en de aantrekkingskracht ervan als vestigingsplaats voor bedrijven.
Het organiseren van overleg tussen de betrokken overheden en de gevestigde bedrijven met het oog op het onderhoud en de kwaliteitsbewaking van het openbaar en het privaat domein.

Het tot stand brengen van samenwerking bedrijven op KMO-zone Korkdries bij de ondersteunende facilitaire diensten efficiënte, kostenbesparende en milieu ondersteunende werking van deze bedrijven mogelijk te maken.

via het georganiseerde parkmanagement de aspecten van duurzaam bedrijventerreinmanagement die een economische, ecologische en maatschappelijke meerwaarde leveren, te promoten en te ondersteunen bij de bedrijven op KMO-zone Korkdries.

- Het communicatiekanaal te zijn naar de buitenwereld aangaande ondernomen acties maar eveneens de belangenbehartiging waar te nemen voor de aanwezige bedrijven.

- Bevorderen van netwerking en lobbywerk.

Artikel 31: Duurzaam bedrijventerreinmanagement

31.1 Om de kwaliteit van de KMO-zone Korkdries af te stemmen op de wensen van de betrokkenen en het bereikte kwaliteitsniveau op langere termijn vast te houden, treedt voor het bedrijventerrein Korkdries een (externe) parkmanager op.

31.2 De koper is zich bewust dat parkmanagement op een bindende wijze voor alle bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Korkdries wordt ingevoerd.

31.3 De koper erkent op de hoogte te zijn dat de verkoper een vzw zal oprichten genoemd vzw Korkdries, onder vorm van een Vereniging zonder Winstoogmerk, die zal optreden als beheercomité van het bedrijventerrein Korkdries overeenkomstig de artikelen 23 en volgende van het Subsidiëringsbesluit.

De statuten van vzw Korkdries zijn gekend door de koper en maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Ze werden aan de authentieke koopakte gehecht, verleden voor ondergetekende notaris Koen Vermeulen te Paal met tussenkomst van notaris De Moor te Sint Niklaas op 10 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder nummer 071-T-14-10-2013-09819. De uitwerking van de regeling met betrekking tot het parkmanagement, die van toepassing is, zal gebeuren door de vzw Korkdries.

31.4 De koper verbindt zich ertoe, vanaf de datum van de akte toe te treden tot en lid te worden van de vzw Korkdries en het daaraan verbonden lidmaatschapsgeld zoals bepaald in de statuten van de vzw Korkdries te volstorten. Het lidmaatschapsgeld zal niet meer bedragen dan vijfhonderd euro (€500,00) per jaar overeenkomstig artikel 7(G) van de statuten van de vzw Korkdries.

31.5. Het staat de koper vrij om na een periode van 3 maanden te rekenen van het verlijden van de authentieke akte van het terrein al of niet lid te blijven van de vzw Korkdries. Het opzeggen van het lidmaatschap uit de vzw Korkdries ontslaat de koper op geen enkele manier van enig engagement en/of kost.

31.6 De verkoper beoogt een zo groot mogelijke betrokkenheid van de bedrijven bij de ontwikkeling en het beheer van de KMO-zone 'Korkdries' te bewerkstelligen en hen tegelijk de kans te bieden mede invulling te geven aan/mede het beleid te bepalen van de vzw Korkdries.

31.7 In uitvoering van artikel 25 van het Subsidiëringsbesluit zal de vzw Korkdries voor zijn werking een huishoudelijk reglement opstellen.

31.8 De vzw Korkdries zal het beheer uitoefenen op grond van het inrichtings-, het uitgifte- en beheerplan opgesteld voor de KMO-zone Korkdries, zoals bedoeld in deze overeenkomst.

31.9 De koper verbindt er zich toe om via een afzonderlijke regeling, volgens zijn aandeel, bij te dragen in het totaal van de kosten voor het gemeenschappelijke onderhoud van de infrastructuur (wegenis, groen- en waterbufferzone). Deze bijdrage bedraagt EUR xx (later te bepalen) per vierkante meter (m²) per jaar (exclusief BTW) voor de koper. Wanneer de koper niet langer deel uitmaakt van de vzw dient er een jaarlijkse surplus van vijftien procent (15%) betaald te worden op de aan haar aangerekende kosten met betrekking tot het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke infrastructuur.

31.10 Ook de onderhoudskosten voor wat betreft de groenbuffer op de private kavels worden gesolidariseerd. De gemeente zal zelf instaan voor de aanleg en het beheer van deze bufferzones. Conform de bepalingen in het BPA Korkdries worden deze zones aangelegd samen met de uitvoeringswerken van de wegeninfrastructuur. Hierbij zal de gemeente instaan voor de volledige aanleg van de bufferzones en het eerstejaaronderhoud hiervan, voor de duur van een jaar te rekenen vanaf de datum van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de aanleg van de bufferzone. De gemeente zal het onderhoud van de bufferzones na het eerste jaar via een gezamenlijke opdracht aanbesteden en gunnen aan een aannemer en dit conform de wetgeving overheidsopdrachten. De koper verbindt er zich toe na het verstrijken van de termijn van het eerstejaaronderhoud, volgens zijn aandeel, een vergoeding aan de door de gemeente aangestelde aannemer te betalen voor het gepast onderhoud van de bufferzone. Deze bijdrage bedraagt EUR xx (later te bepalen) per vierkante meter (m²) per jaar (exclusief BTW) voor de koper zoals deze wordt vastgelegd in de voormelde aanbesteding. Er wordt een en dezelfde eenheidsprijs toegepast voor de volledige bufferzone.

Het aandeel van de koper wordt berekend volgens de oppervlakte van het terrein van de koper in verhouding tot de totale oppervlakte van de KMO- zone. De koper ontvangt jaarlijks rechtstreeks een of meerdere facturen van de aannemer aangesteld door de gemeente.

De koper dient aan de gemeente of aan de aannemer aangesteld door de gemeente te allen tijde vrije toegang te verlenen tot het perceel teneinde het periodiek onderhoud van de buffer mogelijk te maken.

De gemeente of de aannemer aangesteld door de verkoper verbindt er zich toe om twee weken voor de uitvoering van de periodieke onderhoudswerken hierover de nodige afspraken te maken met de koper. De koper dient dan ook bij het plaatsen van een draadafsluiting rekening te houden met de wijze van inrichting en het beheer van de bufferzone. Het plaatsen van een draadafsluiting door de koper kan maar via een gecoördineerde en gezamenlijke actie onder leiding van de gemeente en na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de uitvoeringswijze en inplanting door de gemeente.

Artikel 32: CO2-neutraliteit

32.1. Algemene bepalingen

32.1.1 De koper erkent dat elk bedrijventerrein waarvoor subsidies worden aangevraagd overeenkomstig het Subsidiebesluit CO2-neutraal moet zijn overeenkomstig artikel 2 van het Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen (hierna het "CO2-Besluit"). CO2- neutraliteit betekent volgens artikel 1 van het Subsidiebesluit het CO2-neutrale elektriciteitsverbruik van de

bedrijven op het bedrijventerrein of de compensatie van hun CO₂- emissies ten gevolge van hun elektriciteitsverbruik.

32.1.2 Het deelplan CO₂ -neutraliteit opgesteld voor de KMO- zone Korkdries als onderdeel van het beheerplan bevat de maatregelen die worden genomen om de CO₂-neutraliteit van de KMO-zone Korkdries te waarborgen en de implicaties van die maatregelen voor het uitgifte-en terreinbeheerplan.

32.1.3 De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO₂ -neutraliteit zoals bepaald in het deelplan CO₂- neutraliteit, het uitgifteplan of het terreinbeheerplan opgesteld voor het bedrijventerrein Korkdries strikt na te leven. Deze verplichting tot CO₂-neutraliteit neemt een aanvang op 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het terrein door de koper.

32.1.4 Aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit zal door de Koper worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- Rationeel Energieverbruik waardoor men het elektriciteitsverbruik zoveel als mogelijk beperkt;
- Duurzame Energie op het perceel zelf opwekken, d.w.z. via technieken die geen CO₂-uitstoot tot gevolg hebben;
- Door groene stroom aan te kopen bij de energieleverancier. De parkmanager zal in opdracht van de vzw Korkdries een gezamenlijke aankoop van groene stroom organiseren;
- Het aankopen van emissierechten om het restverbruik aan grijze stroom te compenseren;
- De combinatie van bovenvermelde mogelijkheden.

32.1 ..5 De KMO-zone Korkdries is een hoogwaardig bedrijventerrein waardoor de aankoop van emissierechten een niet te overwegen keuze is, tenzij in het geval waarbij een bedrijf niet heeft voldaan aan zijn verplichting en het parkmanagement alsnog kan overgaan tot aankoop van emissierechten voor rekening van het bedrijf om alsnog te voldoen aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit.

32.2 Berekenings- en handelwijze te compenseren CO₂- emissies

32.2.1 Indien de koper niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit en de vzw Korkdries via de parkmanager voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten koopt die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit, zullen de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar, uitgedrukt in kg, worden berekend overeenkomstig volgende formule uiteengezet in artikel 6 van het CO₂-Besluit: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door de Koper verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelingsinstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂/kWh, of op basis van enige andere formule die de toepasselijke wetgeving zou bepalen ter vervanging van deze formule.

32.2.2 De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, berekend overeenkomstig bovenstaande formule, kunnen door de vzw Korkdries via de parkmanager worden gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten. De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten. De verhandelbare emissiekredieten die de vzw Korkdries via de parkmanager aankoopt om

te voldoen aan de verplichting van C02-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register zoals bepaald in artikel 7 van het C02-besluit.

32.2.3 De koper kan een overschot aan gecompenseerde C02-emissies overdragen naar een volgend jaar.

32.3 Rapporteringsverplichting en controle

32.3.1 Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de koper aan de C02-neutraliteitsverplichting moet voldoen, zal de koper aan de parkmanager rapporteren over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de C02-neutraliteit conform de bepalingen die zijn opgenomen in deze overeenkomst. De koper zal daartoe de noodzakelijke bewijsstukken aanleveren:

- Facturen en eventueel het contract met de elektriciteitsleverancier. Hierop moeten duidelijk de hoeveelheid afgenomen stroom en de leveringsperiode aangegeven zijn. De koper voegt eventueel een verklarende nota toe met de berekening van de hoeveelheid afgenomen grijze stroom.

- Indien van toepassing: de meterstanden van de elektriciteitsproductie op fossiele brandstoffen (aan te tonen via een foto).

- Indien garanties van oorsprong werden aangekocht om de C02-uitstoot te neutraliseren: afdruk van de transactie in de certificatedatabank van de VREG.

32.3.2 De parkmanager controleert of de koper de verplichting tot C02-neutraliteit naleeft conform de bepalingen van de overeenkomst. De parkmanager houdt de gegevens over de C02-neutraliteit bij voor de controle door het Agentschap Ondernemen.

32.3.3 Volgende acties kunnen op initiatief van de parkmanager ondernomen worden. De koper is verplicht zijn medewerking te verlenen opdat de parkmanager zijn controlerende en coördinerende taak kan uitvoeren:

- Monitoring van het elektriciteitsverbruik: Voor zover mogelijk, kan de parkmanager ervoor kiezen de metergegevens van op afstand in te lezen. De koper kan hiertoe desgevallend een volmacht te geven aan de parkmanager. Op deze manier kan de parkmanager controleren of het opgegeven elektriciteitsverbruik overeenstemt met de werkelijkheid.

- Controle ter plaatse: De parkmanager behoudt zich het recht voor een controle uit te voeren ter plaatse, waarbij de verschillende meterstanden genoteerd kunnen worden. Er kan ook een controle worden gedaan op de aanwezigheid van elektriciteitsproductie op basis van fossiele brandstoffen. Deze controles zullen gebeuren op tijdstippen af te spreken in onderling overleg en nadat de koper hier minstens 2 dagen op voorhand op de hoogte van werd gebracht.

- Bijhouden van de energieboekhouding: De parkmanager zal voor de hele KMO-zone de energieboekhouding bijhouden. Het energieboekhoudsysteem bezit minimum volgende diensten:

- o Maandelijkse invoer van de energieverbruiken (gas en elektriciteit) die de bedrijven verplicht en tijdig ter beschikking stellen op verzoek van de parkmanager;

- o Benchmarking van het energieverbruik per m², per m³ en per personeelslid;

- o Bepaling van het gecorrigeerd gasverbruik in functie van de graaddagen.

32.4 Sancties

32.4.1 De koper erkent uitdrukkelijk dat de schending van de verplichting tot C02-neutraliteit een wezenlijke tekortkoming van onderhavige overeenkomst en kan leiden tot de hiernavolgende sancties.

32.4.2 In geval de vzw Korkdries / de parkmanager vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-neutraliteit niet werd gehaald, stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO₂-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen.

32.4.3 Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat de verplichting tot CO₂-neutraliteit werd gerealiseerd, kan de vzw Korkdries via de parkmanager voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit een onherroepelijk mandaat aan de vzw Korkdries om via de parkmanager in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die werden opgegeven in voormelde aangetekende ingebrekestelling.

32.4.4 De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die de vzw Korkdries heeft betaald voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de vzw Korkdries. De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de vzw Korkdries de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met vijf procent (5%) ter vergoeding van de administratieve kosten van de vzw Korkdries voor de vaststelling, opvolging en remediering van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer van de vzw Korkdries. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de vzw Korkdries. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de koper automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

32.4.5 Aangezien de vzw Korkdries niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van het bedrijf verzaakt het bedrijf onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet uitoefening ervan door de vzw Korkdries.

32.4.6 Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Agentschap Ondernemen omwille de niet naleving door het bedrijf van diens verplichting tot CO₂-neutraliteit zal het bedrijf hiervan de gevolgen dragen en o.a. het bedrag van de terugvordering terugstorten aan de begunstigde van deze subsidie.

32.5 Energiescan en Thematische adviezen De koper zal voor aanvang (voorontwerpfase waarbij inplanting, afmetingen, vorm, functionele en fysische indeling van het gebouw worden vastgelegd) van de bouw op bovenvermeld onroerend goed een nieuwbouwscan laten uitvoeren. Deze scan zal worden uitgevoerd door het Agentschap Ondernemen of een erkend studiebureau.

Na uitvoering van de nieuwbouwscan zal de koper tenminste 1 thematisch advies laten uitvoeren indien dit noodzakelijk is zoals blijkt uit de uitgevoerde scan. Een thematisch advies is een gedetailleerd advies met betrekking tot één energithema dat uit de energiescan, uitgevoerd door het Agentschap Ondernemen of een erkend studiebureau, is voortgekomen.

Indien blijkt uit thematische adviezen dat bepaalde acties een rendement van vijftien procent (15%) of meer hebben, dienen deze acties verplicht te worden uitgevoerd binnen een termijn van twee (2) jaar.

Artikel 33: Niet tijdig verlijden van de notariële akte

33.1 Indien de authentieke akte met betrekking tot het goed dat middels deze overeenkomst wordt aangekocht, niet verleden wordt binnen de daartoe wettelijk voorziene termijn, zal de andere partij de in gebreke blijvende partij daartoe aanmanen bij een ter post aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot.

Indien deze aanmaning zonder gevolg is gebleven na een termijn van tien (10) werkdagen, heeft de vorderende partij de volgende opties:

- hetzij de verkoop als nietig en ongedaan te beschouwen, onverminderd zijn recht op volledige schadeloosstelling lastens de in gebreke blijvende partij;
- hetzij de verkoop langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren, onverminderd zijn recht op volledige schadeloosstelling lastens de in gebreke blijvende partij. Indien de authentieke akte niet op vastgestelde datum ondertekend wordt door toedoen van de koper, zal deze een nalatigheidsintrest ad twaalf procent (12 %) op jaarbasis verschuldigd zijn op de koopsom, per maand vertraging, waarbij elke begonnen maand voor een volledige maand zal worden aangerekend.

Artikel 33.2 Artikel 33.1 is eveneens van toepassing op de percelen die worden verkregen via de uitoefening van het recht van terugkoop (artikel 14).

Artikel 34. Woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

34.1 Voor de STAD BERINGEN

Naam:	Caroline Celis
Adres:	Mijnschoolstraat 88 te 3580 Beringen
Telefoon:	011 43 02 64
Fax:	011 43 46 58
e-mail:	lokaleeconomie@beringen.be

34.2 Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze overeenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niet anders geregeld is in deze overeenkomst.

34.3 Mededelingen worden geacht ontvangen te zijn:

de eerste dag die volgt op de dag dat de brief wordt aangeboden aan de geadresseerde, ongeacht of dit zijn woonplaats is, verblijfplaats of zijn gekozen woonplaats: wanneer de kennisgeving per aangetekende brief met ontvangstbewijs gebeurt;

de derde werkdag die volgt op de werkdag waarop de brief aan de postdiensten werd overhandigd, tenzij de geadresseerde het tegendeel kan bewijzen: wanneer de kennisgeving per gewone brief of per aangetekende brief gebeurt;

dezelfde dag: wanneer ze per fax, E-mail of andere elektronische kennisgeving worden verzonden en andere partij heeft de ontvangst bevestigd.

34.4 Elke Partij verwittigt binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen op dezelfde wij ze de andere Partij in geval van verandering van één of meerdere van de bovenvermelde coördinaten.

Artikel 35. Slotbepalingen

35.1 De huidige overeenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten, zowel schriftelijk als mondeling gesloten, met hetzelfde voorwerp.

35.2 Geen enkele wijziging mag aan deze overeenkomst worden aangebracht, zonder het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van beide partijen.

35.3 Indien één van de bepalingen om welke reden dan ook onwettig of onuitvoerbaar is, zal deze bepaling volgens de maximaal toelaatbare norm worden geïnterpreteerd. De bepalingen die niet zijn aangetast door de onwettigheid of onuitvoerbaarheid blijven onverkort van toepassing.

35.4 De gemeente kan de haar in deze overeenkomst toegekende rechten en plichten overdragen op een andere partij, mits zij de koper hiervan in kennis stelt. De koper kan de haar in deze overeenkomst toekomende rechten en plichten enkel overdragen mits voorafgaande toestemming van de gemeente.

35.5 Alle geschillen betreffende de interpretatie of uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geregeld worden in overeenstemming met het Belgische recht. De rechtbanken van Hasselt zijn uitsluitend bevoegd.”

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Limburg (POM Limburg, rechtsopvolger van GOM Limburg) werd advies gevraagd betreffende de openbare verkoop van nijverheidsgebouw te Beringen (Paal), De Weven 15.

POM Limburg heeft bij schrijven van datum 4 mei 2026 het volgende besloten:

“We hebben uw vraag goed ontvangen ivm het volgend dossier:

Openbare verkoop ** van het goed gelegen te De Weven 15, 3583 Beringen, (Capakey: 71049A0989/00C000).

POM Limburg bevestigt in kennis te zijn gesteld van de voorgenomen transactie en verleent hierbij volgend advies:

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

De actieve handhaving en controle van de naleving komt toe aan de oorspronkelijke vergunningverlenende instantie.”

- **De Stad Beringen** werd advies gevraagd betreffende voorwerp van onderhavige akte. Het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Beringen heeft in de zitting van de gemeenteraad van 4 juni 2026 het volgende besloten:

“Artikel 1

Het college gaat akkoord met de openbare verkoop van het onroerend goed gelegen te De Weven 15, 3583 Beringen, gekadastréerd 2^e afdeling, sectie A, perceelnummer 989/C, met een oppervlakte van 29a34ca, ***

Artikel 2

Het college beslist om het recht van terugkoop niet uit te oefenen met betrekking tot het onroerend goed gelegen te De Weven 15, 3583 Beringen, gekadastréerd 2^e afdeling, sectie A, perceelnummer 989/C, met een oppervlakte van 29a34ca.

Artikel 3

De bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de verkoopaktes van 4 november 2013 en 30 augustus 2017 dienen integraal te worden nageleefd en expliciet te worden opgenomen in de notariële akte.

Er dient voldaan te worden aan het artikel m.b.t. vervreemding zoals gestipuleerd in of gehecht aan de voornoemde verkoopaktes waarin onder meer bepaald wordt dat de

algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, in ieder geval van het artikel 7 tot en met 18 in de akte van verkoop, verhuur, gebruik..., in extenso ingelast moet worden en alle verplichtingen die erin vervat zijn door de derde nagekomen moeten worden.

Artikel 4

De voorwaarden opgelegd door POM Limburg moeten nageleefd worden.

Artikel 5

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan de gemeente bezorgen."

Partijen verklaren dat huidige akte en de bijzondere voorwaarden waarnaar verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

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

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

Niet van toepassing op deze verkoop.

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 28 mei 2026, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

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

- op 1 juli 2011 onder gemeentelijk dossiernummer 2011/00336 voor aanleggen van infrastructuur in kmo-zone korkdries en kappen van bomenrijen (voorwaardelijk vergund);

- op 23 januari 2014 onder gemeentelijk dossiernummer 2013/00487 voor het bouwen van industriehal met o.a. productieruimte, magazijn, kantoren en inrichten van terrein (o.a. parkeerplaatsen, verhardingen) (voorwaardelijk vergund);

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: **woonuitbreidingsgebied**;

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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.

B. Bij brief van 28 mei 2026 liet de stad Beringen aan ondergetekende notaris het volgende weten met betrekking tot het onroerend goed:

- dat het goed valt onder Bijzonder Plan van Aanleg BPA KORKDRIES de dato 21/02/2008 met stedenbouwkundige voorschriften 'zone voor kleinbedrijf en aanverwante voorzieningen, Bufferstrook';

- dat het gemeentelijk onteigeningsplan 'ONTEIGENINGSPLAN BPA KORKDRIES' van toepassing is, besluit tot goedkeuring de dato 21/02/2008;

- dat het perceel gelegen is naast 'De Weven' beheerd door Lokaal Bestuur:

Klasse: weg bestaande uit een rijbaan

Categorie: Lokale erftoegangsweg

Toegankelijkheid: Openbare weg;

- dat het perceel gelegen is naast 'Chemin nr 55' beheerd door Lokaal Bestuur:

Klasse: Aardeweg

Categorie: niet van toepassing

Toegankelijkheid: Openbare weg;

- Vergunningen: Splitsing 'Verdeling D 2013/042: gunstig beslist dd. 14/08/2013;

- Vergunningstoestand: Toezicht en handhaving milieu PPS: het aanvraaggebied is gelegen binnen de beschermde pijpleidingen, surf naar www.klip.be. Als je werken plant dien je na te gaan of deze gemeld dienen te worden. Op de luchtfoto's is waar te nemen dat er enkele buitenunits voor koeling aanwezig zijn, op dit ogenblik is er geen milieuvergunning of omgevingsvergunning van toepassing, de exploitant dient na te gaan of een omgevingsvergunning nodig is;

-Milieu: Risicolocaties:

° 15.6.1° - Categorie A – vanaf 29/12/2014

Max. 25 ton geaccidenteerde voertuigen/wrakken (max 15 ton voertuigwrakken)

Vergund zonder OMV nummer

Geschrap: Andere- de vergunning van de Porsche-garage aan de overkant van de straat werd aangevraagd alvorens de kadastrale percelen toegekend werden. De oude percelen waarop de basisvergunning werd verleend, overlappen met de Weven 15 waardoor dit perceel worst-case ook als risicoground werd beschouwd. 29/12/2014-MD/RC/975.23/2014.15;

° 15.2. – Categorie A – vanaf 29/12/2014

Andere werkplaatsen voor nazicht, herstellen en onderhoud van motorvoertuigen (incl. carrosserie) dan werkplaatsen in rubriek 15.3.

Vergund zonder OMV nummer

Geschrap: Andere- de vergunning van de Porsche-garage aan de overkant van de straat werd aangevraagd alvorens de kadastrale percelen toegekend werden. De oude percelen waarop de basisvergunning werd verleend, overlappen met de Weven 15 waardoor dit perceel worst-case ook als risicoground werd beschouwd. 29/12/2014-MD/RC/975.23/2014.15;

- dat het onroerend goed gelegen is in een Bedrijventerrein 'De Weven';

Planbatenheffing

Ondergetekende notaris informeert geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt in het grafische plan of in het herkenbare onderdeel dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 28 mei 2026 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.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan 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 nijverheidsgebouw. 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.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.geopunt.be op 27 april 2026, 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 m²) hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (**NOG**).

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 Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschap atlas, 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 erfdienstbaarheid 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, met uitzondering van hetgeen voormeld, **met uitzondering van** het gemeentelijk onteigeningsplan 'Onteigeningsplan BPA Korkdries' de dato 21/02/2008.

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, **met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld onder 'bijzondere voorwaarden.**

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 er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Beringen heeft bij mail van 31 juli 2026 het volgende laten weten:

"Bedankt voor de gemotiveerde verklaring. De grond werd reeds geschrapt als risicogrond. Wij voegen deze verklaring nog toe aan de schrapping."

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 31 augustus 2026, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

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

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

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

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

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.

PFAS

Bij nazicht van de PFAS-kaart Vlaanderen blijkt dat het goed **gelegen** is binnen een zone waar no regret-maatregelen gelden.

De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn.

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 mevrouw Emma Vandersmissen, erkend energiedeskundige type A op datum van 12 juni 2026 met vermelding van unieke code 20260612-0018215274-NR-1, energielabel X, onbepaald, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

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 verwijst de instrumenterende notaris naar www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-overdracht-of-verhuur-van-een-wooneenheid.

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-residentieel gebouw.

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

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5 % te behalen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op 7 september 2026 blijkt dat de installatiebeheerder ELIA en pijpleiding PALL **betrokken** is bij het voorschreven goed.

Bij brief van 7 september 2026 heeft de installatiebeheerder ELIA het volgende gemeld: *"Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op voormeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is."*

Bij brief van 7 september 2026 heeft de pijpleiding PALL het volgende gemeld:

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

Let op: bij de beoordeling van de melding hebben wij de locatie van de werken bepaald op basis van de polygoon zoals die op de melding is weergegeven. In de nabijheid van de door u aangegeven locatie is echter wel de PALL pijpleiding met gevaarlijke inhoud en onder hoge druk gelegen, waarvan Petrochemical Pipeline Services B.V. beheerder is. Wij verzoeken u daarom nauwkeurig te controleren of uw locatie overeenkomst met de polygoon en daarvan niet afwijkt.

In verband met deze controle is een overzichtskaart toegevoegd waarop de PALL pijpleiding is aangegeven. Indien de plaats van de werkzaamheden wordt gewijzigd, dient u een nieuwe melding te doen. (...)"

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 koper zal het postinterventiedossier ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Controle van de elektrische installatie

Geen wooneenheid

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.

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.

HYPOTHECAIRE STAAT

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

Huidige online verkoop brengt van rechtswege overwijzing van de prijs mee ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers die op geldige wijze bij de toewijzing werden opgeroepen.

Bevoegdheid

De echtgenoten-kopers gehuwd onder een stelsel van gemeenschap van goederen moeten beiden tegenwoordig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij middel van een geschreven volmacht.

III. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf

het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

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

Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. DE DEFINITIES

- **De verkoopsvoorwaarden:** alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

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

SLOTBEPALINGEN

Opmerking inzake verklaringen

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

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 vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris heeft de verzoeker kennis laten nemen van het ontwerp van deze akte op 21 oktober 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, Opgesteld in mijn kantoor te Beringen, op hoger vermelde datum, en door mij, notaris, getekend.