



NOTARISKANTOOR
BV NOTARACT
Notarisvennootschap
Grotestraat 97, 3600 GENK
Neereinde 1/1, 3665 AS
Tel. 089 51.83.51
info@notaract.be
www.notaract.be
KBO BTW BE 0778.629.589
RPR Antwerpen, afd. Tongeren-
Borgloon

(...)
BIDDIT (...)

Datum: 21 oktober 2026
Dossiernr.: EP/2260230

Rep.nr.: 2026/14765
Volmachten: 0
Andere bijlagen: 0

Het jaar tweeduizend zesentwintig,
op eenentwintig oktober.

Ben ik, Meester **Katerina MPOUKOUVALAS**, notaris met standplaats te Genk, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in toepassing van artikel 1582 Gerechtelijk Wetboek, op verzoek van:

IDENTITEIT DER BESLAGLEGSTER – VERZOEKSTER

(...)

Tegen:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

A: voorafgaande uiteenzetting

B: de bijzondere verkoopsvoorwaarden;

C: de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

D: de definities waarin de gebruikte termen worden omschreven;

E: de slotbepalingen

A: VOORAFGAANDE UITEENZETTING – PROCEDURE

(...)

B: BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1 : Contactgegevens van het notariskantoor

NOTARACT Notarissen

Grotestraat 97 te 3600 Genk

(met antennes te Genk, Grotestraat 97, en te As, Neereinde 1/1)

Telefoon : 089/51.83.51

e-mail : info@notaract.be

website : www.notaract.be

Artikel 2 : Beschrijving van het goed

STAD GENK, eerste afdeling

In een gebouwencomplex, genaamd residentie "NIEUW CENTRUM", gelegen aan de Centrumlaan, Sint-Martinusplein en de Winterslagstraat, gekend volgens titel en recent kadaster sectie I nummer **760E P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van tweeënzestig are vierentwintig centiare (62a24ca):

1. **WINKEL NUMMER 3**, gelegen op het gelijkvloers en omvattende:

* in privatieve en uitsluitende eigendom: de afgesloten winkelruimte.

* in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftientig/tienduizendsten (85/10.000sten) in de algemene delen, waaronder de grond;

- vijftientig/achtduizend vijfhonderddrieënnegentigsten (85/8.593sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 1;

- vijftientig/vijfduizend achthonderdnegenentwintigsten (85/5.829sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 3;

- vijftientig/zesduizend tweehonderdnegenentachtigsten (85/6.289sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 7;

- vijftientig/vijfduizend negenhonderdachtentachtigsten (85/5.988sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 17.

Thans gekend volgens recent kadaster "HA.3", sectie I nummer **760E P0113**.

KI van 1978, niet-geïndexeerd: tweeduizend zeventhonderdachtentachtig euro (€ 2.788,00).

2. **WINKEL 13A**, gelegen op het gelijkvloers en omvattende:

* in privatieve en uitsluitende eigendom: de afgesloten winkelruimte.

* in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweeënvijftig/tienduizendsten (52/10.000sten) in de algemene delen, waaronder de grond;

- tweeënvijftig/achtduizend vijfhonderddrieënnegentigsten (41/8.593sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 1

- tweeënvijftig/vijfduizend achthonderdnegenentwintigsten (41/5.829sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 3

- tweeënvijftig/zesduizend tweehonderdnegenentachtigsten (41/6.289sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 8

- tweeënvijftig/vijfduizend negenhonderdachtentachtigsten (41/5.988sten) in de bijzondere gemeenschap nummer 17.

Thans gekend volgens recent kadaster "HA.13A", sectie I nummer **760E P0121**.

KI van 1978, niet-geïndexeerd: duizend vierhonderdtweeënzeventig euro (€ 1.472,00).

Regime van mede-eigendom

Voormelde goederen werden juridisch tot stand gebracht en geplaatst onder een stelsel van gedwongen mede-eigendom bij akte, verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 2 december 1976, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 6 januari 1976, boek 1454 nummer 1, met daaraan vervat het reglement van mede-eigendom, gewijzigd bij navermelde akten:

- akte verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 17 oktober 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 2 december 1977, boek 1606 nummer 30;

- akte verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 26 februari 1981, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 13 maart 1981, boek 2169 nummer 15;

- akte verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 22 december 1986, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 14 januari 1985, boek 3131 nummer 14;

- en voor een laatste maal bij akte verleden voor notaris Michael BÖSE, destijds te Genk, op 25 maart 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2, onder het nummer 75-T-29/03/2019-03583.

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.

Artikel 3 : Dertigjarige oorsprong van eigendom

(...)

Artikel 4 : Instelprijs

De instelprijs voor de winkel nummer 3 bedraagt **honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00)**.

De instelprijs voor de winkel nummer 13A bedraagt **vijftigduizend euro (€ 50.000,00)**.

Artikel 5 : Minimumbod

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

Artikel 6 : Aanvang en sluiting van de biedingen / Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

6.1. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor winkel nummer 3 is maandag 30 november 2026 om veertien uur (14u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor winkel nummer 3 is dinsdag 8 december 2026 om veertien uur (14u00), 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. De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor winkel nummer 13A is maandag 30 november 2026 om vijftien uur (15u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor winkel nummer 13A is dinsdag 8 december 2026 om vijftien uur (15u00), 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.

6.2.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 vrijdag 11 december 2026 om negen uur (09u00) voor winkel nummer 3 en om tien uur (10u00) voor winkel nummer 13A.

Artikel 7 : bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt : elke zaterdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 7 november 2026 tot en met zaterdag 5 december 2026.

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

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

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”

Artikel 7bis : publiciteitskanalen

De publiciteit zal gevoerd worden op basis van het communicatiepakket aangeboden door het Mediahuis middels bekendmaking in het dagblad “Het Belang van Limburg” en via de websites www.biddit.be en www.zimmo.be.

Artikel 8 : Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9 : Genot / gebruik

9.1. Huurtoestand

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd is.

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.

9.2. Publiciteitscontracten – reclameborden

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitscontracten werden afgesloten en dat er geen enkele verplichting op het goed rust inzake reclameborden.

Artikel 10 : Voorkooprecht – voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie dergelijke rechten bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn.

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

De verkoper verklaart dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat, noch op basis van een overeenkomst noch in toepassing van een wettelijke bepaling, zoals onder meer pachtwet, ruilverkaveling of de wetgeving inzake natuurbehoud en natuurlijk milieu.

De notaris bevestigt –na raadpleging van het e-voorkooploket- dat er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is op het thans verkochte goed.

Artikel 11 : Staat van het goed – gebreken

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

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Artikel 12 : 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.

Artikel 13 : Gemeenheden

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

Artikel 14 : 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 geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de basisakte.

Boven- en ondergrondse leidingen

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

De notaris verklaart dat, bij nazicht op de KLIM-website en op basis van de verklaring van de verkoper, het thans verkochte goed niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Artikel 15 : 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.

Artikel 16 : Vordering 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.

Tienjarige aansprakelijkheid – verplichte verzekering

De Verkoper verklaart dat er voor het Goed sedert 1 juli 2018 geen definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd noch door de waarborg te dekken werken werden uitgevoerd.

Bijgevolg is er ook geen verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

De notaris heeft het register, bedoeld in de voormelde wet, niet kunnen raadplegen aangezien er nog geen uitvoeringsbesluit is over dit register.

Artikel 17 : Mede-eigendom

17.1. Basisakte

Deze verkoop heeft plaats onder de bepalingen, bedingen en voorwaarden opgenomen in de basisakte, verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 2 december 1976, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 6 januari 1976, boek 1454 nummer 1, met daaraan vevat het reglement van mede-eigendom, gewijzigd bij navermelde akten:

- akte verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 17 oktober 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 2 december 1977, boek 1606 nummer 30;
- akte verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 26 februari 1981, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 13 maart 1981, boek 2169 nummer 15;
- akte verleden voor notaris Remi FAGARD, destijds te Genk, op 22 december 1986, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 14 januari 1985, boek 3131 nummer 14;
- en voor een laatste maal bij akte verleden voor notaris Michael BÖSE, destijds te Genk, op 25 maart 2019, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2, onder het nummer 75-T-29/03/2019-03583.

Alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom (basisakte, reglement van mede-eigendom, reglement van orde, beslissingen van de algemene vergadering) kunnen geraadpleegd worden op de zetel van de vereniging in het appartementsgebouw. De koper zal ervoor moeten zorgen dat alle personen die het appartement in zijn hoofde betrekken, de huidige en toekomstige bepalingen van deze documenten en beslissingen zullen respecteren.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien en zal ertoe gehouden zijn deze op te leggen aan zijn opvolgers, huurders en rechthebbenden uit welke hoofde ook.

Alle akten van overdracht of van eigendomsverklaring en van genot, inbegrepen de huurcontracten, zullen de uitdrukkelijke vermelding dienen te bevatten dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de basisakte en haar aanhangsels en dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen welke eruit voortspuiten.

17.2. Syndicus

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, **syndicus is:**

de besloten vennootschap HERMANIA, met zetel te 3600 Genk, Dieplaan 11 en ondernemingsnummer BTW BE0824.633.919.

De Vereniging van Mede-eigenaars van Residentie NIEUW-CENTRUM is gekend bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0889.127.734.

De notaris heeft bij ter post aangetekende brief de dato 2 april 2026 overeenkomstig art. 3.94 § 1 en § 2 BW een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus.

Deze heeft daarop geantwoord bij e-mail van 21 april 2026.

17.3. Werkkapitaal – reservekapitaal

a) Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, is de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden tot het betalen van de volgende kosten:

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

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

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

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

Er wordt niet afgeweken van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in de onderlinge verhouding tussen verkoper en koper.

b) Overeenkomstig art. 3.94 §2 lid 5 BW is de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden tot het betalen van de **periodieke kosten**, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

c) Conform artikel 3.94 §5 BW is de Verkoper schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen, dus vanaf de ingenottreding van het Goed (de afrekening wordt door de syndicus opgesteld).

De koper verkrijgt het gebruik en het genot van het verkochte goed na volledige betaling van koopprijs en kosten (zoals voormeld onder artikel 9).

d) Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging der mede-eigenaars.

e) De verkoper heeft geen weet van enige kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor de overdracht, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

Artikel 18 : Overheidsvoorschriften

Indien de eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

18.1. Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend noch verklaart hij van enig voornemen tot onteigening kennis te hebben.

18.2. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet beschermd is als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht of archeologische site.

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

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. De notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

18.3. Leegstand en verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van leegstand en/of verwaarloosde gebouwen.

18.4. Opeising verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester van de stad waarin voormeld goed gelegen is, waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

18.5. Herstelmaatregelen

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet of de Vlaamse Codex Wonen en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Artikel 19 : Vlaamse Codex Wonen

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder de toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen, aangezien het geen woning betreft:

- opgenomen in een inventaris van leegstaande en/of verkrotte woningen;
- waaraan een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het OCMW renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken heeft uitgevoerd in het raam van hun sociaal beheerrecht over het goed;
- die niet gesloopt werd binnen de door de overheid opgelegde termijn;
- noch een perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

Artikel 20 : Bosdecreet

De definitie van bos staat vermeld in artikel 3 van het Bosdecreet. Ontboste percelen kunnen nog steeds "bos" zijn.

De Verkoper verklaart dat op het Goed geen bos staat of gestaan heeft, zodat het Bosdecreet niet van toepassing is.

Uit de raadpleging door de notaris van de databank van het Agentschap Natuur en Bos op 25 maart 2026 blijkt dat er geen dossiers gekend zijn.

Artikel 21 : Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van voormelde Codex, vermeldt en informeert de notaris, dat met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bepaald in artikel 5.2.7 van de voormelde Codex, werd afgeleverd door de stad Genk op 25 maart 2026, zijnde niet meer dan één jaar oud voor ondertekening van onderhavige akte.

De notaris verklaart volgens het afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van deze afgeleverd op :

- 20 september 2016 voor het wijzigen van de inkompartij Shopping 3 (zijde Sint-Martinusplein), dossiernummer RO2016/0447;
- 23 februari 2016 voor het plaatsen van reclame tegen de voorgevel van een handelspand in gesloten bebouwing, dossiernummer RO2016/0004;
- 27 oktober 2015 voor het plaatsen van reclame, dossiernummer RO2015/0511;
- 17 mei 2016 voor het uitvoeren van een bestemmingswijziging (van handel naar horeca), dossiernummer RO2016/0172;
- 4 april 2012 voor het plaatsen van gevelreclame, dossiernummer RO2012/0139;
- 22 december 1966 voor het uitvoeren van veranderingswerken aan winkelpui, dossiernummer RO1966/0355;

- 23 januari 1991 voor verbouwing voorgevel + herinrichting burelen, dossiernummer RO1990/0478;
 - 30 september 1992 voor het wijzigen voorgevel van een bankagentschap, dossiernummer RO1992/0365;
 - 21 april 1993 voor het verbouwen van een bankfiliaal, dossiernummer RO1993/0124;
 - 2 mei 2012 voor het plaatsen van terrasverwarming, dossiernummer RO2012/0131;
 - 15 februari 2012 voor het wijzigen van de bestemming van handel naar horeca en het plaatsen van reclame, dossiernummer RO2012/0024;
 - 24 augustus 2011 voor het plaatsen van gevelreclame, dossiernummer RO2011/0571;
 - 3 november 2011 voor het plaatsen van neonverlichting ter accentuering van de 4 ingangen van Shopping III, dossiernummer RO2011/0729;
 - 25 augustus 2010 voor het plaatsen van lichtreclame, dossiernummer RO2010/0511;
 - 16 juni 2010 voor het regulariseren van neonreclame, dossiernummer RO2010/0407;
 - 29 april 2009 voor het verbouwen van 2 winkelpanden tot 1 winkelpand, dossiernummer RO2009/0155;
 - 7 februari 2001 voor het herinrichten van een bestaande koffieshop "Rachel" en het integreren van een aangrenzend handelspand tot één geheel, dossiernummer RO2001/0003,
 - 7 februari 2007 voor het uitvoeren van een gevelwijziging en een reclamepaneel, dossiernummer RO2006/0631;
 - 3 oktober 2001 voor het plaatsen van onverlichte gevelband en lichtreclame, dossiernummer RO2001/0405;
 - 13 juni 2007 voor het samenvoegen van 2 winkelpanden tot 1 winkelpand, dossiernummer RO2007/0290;
 - 26 juni 2002 voor het herinrichten van een bestaand restaurant met uitbreiding tot aangrenzend pand en het regulariseren van een reclamepaneel, dossiernummer RO2002/0287;
 - 5 juli 1989 voor het plaatsen van een bancontact-toestel, dossiernummer RO1989/0321;
 - 28 mei 2008 voor het samenvoegen van twee winkelpanden, dossiernummer RO2008/0207;
 - 10 december 2008 voor het wijzigen van de voorgevel en het plaatsen van reclame, dossiernummer RO2008/0699;
 - 31 december 2008 voor het verfraaien van de gevels van shopping III, dossiernummer RO2008/0747;
 - 26 januari 2005 voor het vervangen van lichtreclame, dossiernummer RO2004/0597;
 - 14 januari 1981 voor het oprichten van een handelspand met 134 appartementen, dossiernummer RO1976/0329;
 - Voor SH – het plaatsen van publiciteit, OMV-nummer OMV_2025157999;
 - 12 december 2022 voor het uitvoeren van een functiewijziging van handel naar dienst op de verdieping, OMV-nummer OMV_202215583 (voorwaardelijk vergund);
 - 25 oktober 2022 voor SH – het regulariseren van de indeling van studentenkoten zonder het wijzigen van de aantallen en beperkte wijziging in de positie het buitenschrijnwerk, OMV-nummer OMV_2022109763 (voorwaardelijk vergund);
 - 24 mei 2022 voor SH – het verbouwen van een kantoor naar studentenkamers, OMV-nummer OMV_2022038877 (voorwaardelijk vergund).
- Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden geweigerd:
- Op 13 maart 2013 voor het plaatsen van gevelreclame, dossiernummer RO2012/0772;
 - Op 3 november 2011 voor het plaatsen van lichtreclame (regularisatie), dossiernummer RO2011/0710;

- Op 2 juni 2010 voor het plaatsen van gevelreclames, dossiernummer RO2010/0187;
- Op 13 januari 2010 voor het plaatsen van een reclamebord, zonneluifel en een infrarood keramische straler, dossiernummer RO2009/0953;
- Op 27 januari 2010 voor het plaatsen van neonreclame en zonnetent, dossiernummer RO2009/0968;
- Op 23 januari 2008 voor het regulariseren van het verbouwen van een handelszaak, dossiernummer RO2007/0716;
- Op 23 januari 2008 voor het plaatsen van reclame en gevelwijziging, dossiernummer RO2007/0749;
- Op 28 mei 2008 voor het regulariseren van een gevelwijziging en reclame, dossiernummer RO2008/0235;
- Op 2 juli 2008 voor het vernieuwen van een winkelpui en het plaatsen van een reclamepaneel, dossiernummer RO2008/0306.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is:

- volgens het gewestplan : woongebieden;
- volgens het RUP : Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk;
- volgens het BPA : Burgerlijk Centrum.

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van rechterlijke of bestuurlijke maatregelen wegens bouwinbreuken of bouwmisdrijven, zoals voorzien in de VCRO, of op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, en er is geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregelen hangende;

Zie hierover ook verder in deze akte onder de titel "Handhaving".

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 VCRO.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de koper door de notaris gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van voormelde Codex. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Vastgoedinformatie.

Uit vastgoedinformatie uitgereikt door de stad Genk op 25 maart 2026 blijkt het volgende:

- een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 19791758, rubriek 12.2.1° in verband met een transformator (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM) : in Vlarebo: nee, datum 16 januari 1980;
- een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 19841233, in verband met een vast tandradiografietoestel (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 17 mei 1984;
- een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 19831212, in verband met een vast tandradiografietoestel (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 1 december 1983;
- een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 19791761, rubriek 12.2.1° in verband met een transformator (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee: datum: 16 januari 1980;

- een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 19781689, rubriek 45.4.d) in verband met een vleeswinkel (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 13 december 1978;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 2003527, rubriek 45.4.d) in verband met een winkel voor de verkoop van dierlijke producten (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 21 mei 2003;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20082935, rubrieken 16.3.1.1°, 45.4.d) en 3.2.2°a) in verband met een restaurant (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum 13 maart 2008;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20143309, rubriek 16.3.1.1° in verband met een telefoonwinkel (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 25 augustus 2014;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20113136, rubriek 12.2.1° in verband met een transformator (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 29 april 2011;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20113135, rubriek 12.2.1° in verband met een transformator (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 2 mei 2011;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20092998, rubrieken 16.3.1.1° en 45.8.1°b) in verband met een broodjesbar (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 28 mei 2009;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20022414, rubrieken 45.4.d) e, 3.2.2°a) in verband met een kaaswinkel en het verkopen van charcuterie, met toebehoren (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 6 maart 2002;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20032471, rubrieken 45.4.d) en 3.2.2°a) in verband met een traiteurzaak met toebehoren (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 5 maart 2002;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 20012391, rubrieken 45.4.d) en 3.2.2°a) in verband met een winkel met slagerij (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 5 september 2001;
 - een milieuvergunning afgeleverd onder dossiernummer 1992253, rubrieken 3.2.2°a) en 45.4.d) in verband met een melding van een nieuwe inrichting (voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de kopie van de vastgoedinfo en naar de rubriekenlijst van OVAM), in Vlarebo: nee, datum: 9 december 1992.
- De inhoud van het formulier vastgoedinfo geldt louter als informatie zonder verdere garanties over de inhoud noch over de feitelijke toestand van het goed.
De koper treedt in alle rechten en plichten van de verkoper hieromtrent.

Artikel 21bis : Handhaving

1. Maatregelenregister

De notaris heeft op 22 mei 2026 het Maatregelenregister, voorzien in het Kaderdecreet Handhaving, geraadpleegd.

Het Maatregelenregister vermeldt geen informatie over gerechtelijke of bestuurlijke, publieke herstel- of beveiligingsmaatregelen lastens het Goed.

2. Hypothecair getuigschrift

Het hypothecair getuigschrift vermeldt evenmin informatie inzake.

Artikel 22 : Stedenbouwkundige vergunningen – omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

a) De verkoper verklaart dat de bestaande constructies voldoende vergund zijn en dat hij geen weet heeft van bouwovertradingen.

b) De verkoper verklaart dat de onbebouwde oppervlakte, begrepen in voormeld goed, het voorwerp niet uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en dat er evenmin een stedenbouwkundig attest werd uitgereikt dat laat voorzien dat een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zou kunnen verkregen worden.

Hij verklaart bovendien dat hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde oppervlakten, begrepen in voormeld goed, te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

c) De notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed voorwerp van deze akte zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

Artikel 23 : Bodemtoestand

a) De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

b) De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 25 maart 2026, referte 20260213012 in overeenstemming met artikel 101, § 1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest bepaalt :

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

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

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

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

c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte 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 of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel

als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

d) Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

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.

Artikel 24 : Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Indien echter naderhand zou blijken dat er toch een stookolietank aanwezig is, dan zal de verkoper de kosten dragen om de tank conform de VLAREM-regelgeving buitengebruik te stellen en de nodige attesten te overhandigen aan de koper. Hij blijft aansprakelijk voor de eventuele verontreiniging, vóór deze verkoop veroorzaakt door deze tank.

Artikel 25 : Mijschade

De koper wordt door de verkoper volledig in zijn plaats en rechten gesteld tegenover iedere koolmijnmaatschappij voor het geval zulke maatschappij zou verantwoordelijk gesteld worden voor aangerichte schade veroorzaakt aan de thans verkochte oppervlakte door scheuring, verzakking of anderszins. Hij zal vanaf heden de mijncijzen mogen innen die er nog zouden te vorderen zijn. De verkoper verklaart nooit enige schadevergoeding opgetrokken te hebben voor minderwaarde noch de eigendom belast te hebben met een beding voor ontlasting ten voordele ener koolmijnmaatschappij.

Artikel 26 : Postinterventiedossier

Na door de notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper negatief geantwoord en bevestigt dat sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd werden door één of meerdere aannemers, waarvoor er een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Artikel 27 : Watertoets

a) Conform de Wet op de Verzekeringen verklaart de verkoper en bevestigt de notaris dat het thans verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b) Conform het Decreet Integraal Waterbeleid verklaart de verkoper en bevestigt de notaris dat het thans verkochte goed :

* niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

* niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

* niet gelegen is in een signaalgebied

De waterscore van het Goed is: P: D - G: D (P= perceel, G= gebouw).

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Artikel 28 : Koninklijk Besluit betreffende de elektrische installaties

Niet van toepassing want het betreft geen huishoudelijke installatie.

Artikel 29 : Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een niet-residentieel gebouw is overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010.

Twee geldige energieprestatiecertificaten werden opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer Wout Gorissen, beiden gedateerd van 29 mei 2026, met vermelding van unieke code 20260529-00011138309-NR-1 respectievelijk 20260529-0031032235-NR-1, met energielabel X (Onbepaald).

De attesten zullen aan de koper overhandigd worden na betaling van de prijs en de kosten.

Het goed wordt verkocht “in de staat waarin het zich bevindt” en bijgevolg hebben deze attesten voor partijen een louter informatieve waarde en de inhoud ervan geeft geen aanleiding tot prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper.

De notaris heeft de koper gewezen op de periodieke onderhoudsverplichting van verwarmingsketels en gebeurlijke airconditioningsystemen, opgelegd door de EPB-regelgeving, en de jaarlijkse onderhoudsplicht voor schoorstenen.

Artikel 30 : Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen aanwezig zijn op het bij deze verkochte goed.

Artikel 31 : Hypothecaire toestand - pandwet

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.

De verkoper verklaart dat de roerende goederen die onroerend werden door aanhechting of bestemming, zoals onder andere zonnepanelen, verwarmingsketel of - installaties, boilers, thuisbatterijen, keukens, badkamer, niet belast zijn met een pand of een eigendomsvoorbehoud, zoals voorzien in de Pandwet, en dat zij evenmin gehuurd worden.

Artikel 32 : 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.

Artikel 33 : Abonnementen nutsvoorzieningen

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.

Artikel 34 : Rookmelders

De notaris wijst op de decretale verplichting om in woongelegenheden correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen.

Artikel 35 : 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.

Artikel 36 : Asbest

Het Goed betreft een (deel van een) gebouw met meer dan twintig vierkante meter (20m²) toegankelijke constructies, opgericht vóór 2001.

Aan de koper zullen twee geldige asbestinventarisatietestaten overhandigd worden na betaling van de prijs en de kosten, met volgende inhoud :

unieke code UC: 20260528-000289.000 respectievelijk 20260529-000270.000, opgemaakt op 28 mei 2026 respectievelijk 29 mei 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij) - 0 asbestmaterialen - 0 beperkingen - 0 uitsluitingen”.

De Verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er zijn sedert de opmaak van de asbestinventarisatie:

1° geen nieuwe asbesthoudende materialen aangetroffen;

2° geen werken gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° calamiteiten of incidenten geweest waardoor de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is.

De notaris wijst de Koper erop dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor de aankoop. De Koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de Verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

Voor deze gebouwen, gesteld onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, zal bij de overdracht ervan vanaf 1 januari 2027, tevens een asbestinventarisatetest vereist zijn voor de gemeenschappelijke delen.

Artikel 37 : Renovatieplicht niet-residentiële gebouwen

Het Goed is een niet-residentieel gebouw.

De notaris heeft de Koper gewezen op de renovatieverplichting binnen de vijf (5) jaar na heden, behoudens de voorziene uitzonderingen.

Het gebouw moet dan aan minimale energieprestatieniveaus voldoen inzake dakisolatie, vervanging enkel glas, vervanging oude verwarmingstoestellen en oude koelinstallaties, waarna een nieuw EPC dient opgemaakt te worden als bewijs dat voldaan is aan de renovatieverplichtingen.

(www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting).

C: ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1 : Toepassingsgebied

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.

Artikel 2 : Toetreding

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.

Artikel 3 : Wijze van verkopen

1) De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

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

3) 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.

Artikel 4 : Biedingen

1) 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.

2) Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 5 : Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

2) 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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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.

Artikel 6 : Biedsystemen

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Artikel 7 : gevolgen van een bod

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

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

2) Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- * de vijf (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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- * de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 8 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.

Artikel 8 : het sluiten van de biedingen

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.

Artikel 9 : Weigering ondertekening PV van toewijzing

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 notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- a) een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien ten honderd (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- b) een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend 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 vijfduizend 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:

- a) ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- b) ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien ten honderd (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Artikel 10 : Instelprijs en premie

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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 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).

Artikel 11 : Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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.

In casu is in de bijzondere voorwaarden GEEN opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering door de koper voorzien.

Artikel 12 : wettelijk indeplaatsstelling

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.

Artikel 13 : Utdrijving

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

Artikel 14 : Toewijzing aan een medeveiller

De medeveiller 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 invoepen. Commandverklaring door de medeveiller is niet toegelaten.

Artikel 15 : Sterkmaking

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.

Artikel 16 : Aanwijzing van een lastgever

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

Artikel 17 : Borg

Iedereieder 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.

Artikel 18 : Hoofdelijkheid – ondeelbaarheid

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, tweede lid BW).

Artikel 19 : Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Artikel 20 : Kosten

1) Kostenpercentages voor het Vlaams Gewest

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 19 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%) voor prijzen tot dertig duizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

2) Algemene bepalingen – 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 20 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 20 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.

3) Algemene bepalingen – 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.

Artikel 21 : Schuldvergelijking

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 verkoopvoorwaarden.

Artikel 22 : Nalatigheidsintresten

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

Artikel 23 : Sancties

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.

1) 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.

2) 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 aankoop prijs 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., eerste lid, 2° VCF om de kosten te doen verminderen.

3) 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.

Artikel 24 : Machten van de lasthebber

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 Afdeling 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.

Artikel 25 : Waarschuwing

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.

D: DEFINITIES

- 1) De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- 2) 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.
- 3) De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- 4) Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die zal of zullen verkocht zijn.
- 5) 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.
- 6) De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- 7) 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).
- 8) De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- 9) 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;
- 10) 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.
- 11) De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- 17) De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- 18) De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

E. SLOTBEPALINGEN

Opmerking inzake verklaringen afgelegd door de beslagenen

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden.

Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

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

Algemene inlichtingen

De notaris wijst partijen onder meer naar volgende websites:

- www.verzekeringgewaARBorgdwonen.be: informatie over de gratis verzekering gewaarborgd wonen van de Vlaamse overheid bij een inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;
- www.premiezoeker.be: overzicht van premies die u kan aanvragen als u een woning bouwt, verbouwt, huurt of koopt in Vlaanderen.
- www.woningpas.vlaanderen.be: allerlei informatie over uw eigen woning.
- www.myminf.be: gegevens over uw onroerende goederen.
- www.notaris.be: officiële website van de federatie van notarissen: juridische en algemene informatie, bereken uw schrijfgeld, brochures, online kopen....
- www.ombudsman.be: de ombudsman voor het notariaat.

Afschrift van de akte - NABAN

Iedere partij kan het officieel en eensluidend digitaal afschrift van deze akte op een beveiligde wijze consulteren via de Notariële Aktebank, NABAN (www.notaris.be), of via diens eigen en gratis digitale kluis (www.izimi.be).

De partijen kunnen, na vervulling van alle formaliteiten na de akte, ook schriftelijk een papieren afschrift aanvragen; dat zal dan kosteloos verzonden worden naar het adres, vermeld in de aanvraag.

Ventôsewet

Overeenkomstig artikel 19 van de Ventôsewet verklaart de notaris dat, als er in deze akte naar een vroeger verleden akte wordt verwezen, zowel deze akte als degene naar waar wordt verwezen, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Bevestiging identiteit

De notaris waarmerkt de identiteit en de voormelde gegevens daarover van de partijen aan de hand van stukken, voorgeschreven door de Notariswet en door de Hypotheekwet.

Recht op geschriften

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

Dit bedrag werd ontvangen door de notaris-minuuthouder en zal door hem voldaan worden bij het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Genk, op voormelde datum.

Na gedeeltelijke voorlezing maar volledige toelichting van deze akte, hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd als voormeld, ondertekend, samen met ons, notaris Katerina MPOUKOUVALAS.