

**FORMULIER INHOUDENDE EEN ONHERROEPELIJK BINDEND EENZIJDIG BOD
ONDER DE HIERNA BEPAALDE VOORWAARDEN**

I. DE ONDERGETEKENDE(N)

1)

Naam :

Adres :

Gehuwd/wettelijk samenwonend:

Of

Maatschappelijke naam :

Maatschappelijke zetel:

Vertegenwoordigd door:

.....

BTW-nr :

E-mail:

GSM-nr :

Hierna genoemd de "Kandidaat-koper".

Verklaart / Verklaren bij deze aan:

Mtrs. Gielen, Gielen en Van Swygenhoven , aangesteld als curatoren van het faillissement van KEMA bv te Peer

Onder de hierna vermelde voorwaarden een schriftelijk, onherroepelijk en bindend bod uit te brengen in eigen naam of voor een nog aan te duiden derde op:

II. VOORWERP:

De Kandidaat-koper verklaart een schriftelijk, onherroepelijk en bindend bod uit te brengen op:

In een appartementsgebouw, gelegen Weggevoerdenstraat 12, sectie E nr 0065 00 E 002:

4 (van de in totaal 7) vergunde appartementen met 4 parkeerplaatsen in het hartje van Hasselt.

Dit appartementsgebouw werd, zonder vergunning, opgedeeld in 16 wooneenheden, waarbij de aangeboden 4 appartementen omgevormd werden naar 9 wooneenheden. 6 van de 9 wooneenheden worden verhuurd.

Het aanbod wordt opgedeeld in :

Lot 1 : Gelijkvloers 3-slpk appartement, omgevormd naar 2 wooneenheden, genummerd 1 en 2 met technische ruimte. Beiden verhuurd.(650€ en 567€, incl.40€ vaste kosten)

Lot 2 : 3-slpk appartement, omgevormd naar 2 wooneenheden, genummerd 3 en 5. Beiden verhuurd, aan 520€ en 500€, ex kosten, doch wooneenheid nr 5 werd onbewoonbaar verklaard op 12/12/2024.

Lot 3 : 3-slp appartement, omgevormd naar 2 wooneenheden, genummerd 4 en 6, waarvan nr 4 verhuurd aan 500€

Lot 4 : Duplex appartement, omgevormd naar 3 wooneenheden, waaronder een studio onder dak, genummerd 11, 13 en 15. Enkel wooneenheid 11 wordt verhuurd aan 500€.

Het gebouw situeert zich langs een goed uitgeruste weg, op wandelafstand van het centrum en winkelstraten en beschikt over een zeer ruime parking.

Tot beloop van hetvolgende bedrag:

-lot 1:.....€

-lot 2:.....€

-lot 3:.....€

-lot 4:.....€

Hetzij voor de totaliteit:.....€

(Bij een globaal bod moet de prijs uitgesplitst worden over de 4 appartementen!)

De verbintenis tot aankoop aangegaan door de bidder geldt tot en met de dag van het verlijden van de notariële verkoopakte.

Derhalve belooft de bidder dit goed te kopen zo de verkoper dit goed binnen de gestelde termijn aan de geboden prijs wenst te verkopen

IV. BIEDPROCEDURE - AANVAARDING VAN HET BOD

Artikel 1. De gelaste erkende makelaar (BIV nr 207.440 en 800.101) Pro+Auctions zal de verkoop publiek maken, met terbeschikkingstelling van het officiële biedformulier, via haar website www.pro+ Auctions.be

Kandidaat-kopers kunnen dan contact opnemen met de makelaar teneinde een afspraak te beleggen om het gebouw en eventuele overige activa te bezichtigen.

Artikel 2. De aanbidding wordt georganiseerd bij opbod via biedingen, waarbij volgende handelingen dienen gesteld te worden door de Kandidaat-koper teneinde een geldig bod uit te brengen:

1. Online via de website van Pro+ Auctions

a) Online registratie via de website

Elke Kandidaat-koper moet zich registreren door een online registratie uit te voeren op de website van Pro+ Auctions

Deze digitale registratie gebeurt op deze website door middel van het volledig invullen van het digitale registratieformulier en de Kandidaat-koper aanvaardt daarmee integraal en zonder voorbehoud alle van toepassing zijnde voorwaarden.

De registratie blijft geheim en is niet publiekelijk zichtbaar op de site, noch zichtbaar voor andere geregistreerde Kandidaat-kopers.

Een digitaal Bod via de website kan enkel worden uitgebracht door een geldig geregistreerde Kandidaat-koper te weten: het vooraf verzenden van het acceptatieformulier en het registreren van de inloggegevens. Een Bod uitgebracht door een Kandidaat-koper die niet is geregistreerd is ongeldig en wordt niet geaccepteerd. Een Bod uitgebracht door een Kandidaat-koper op een andere wijze dan

de daartoe aangewezen methode via de website of het biedformulier, is eveneens ongeldig en wordt niet geaccepteerd.

Door de registratie zal Pro+Auctions NV met betrekking tot iedere Kandidaat-koper beschikken over de naam, voornamen, het adres, het e-mailadres, telefoon- en faxnummer van de Kandidaat-koper indien het een particulier betreft, en voorts - indien het een rechtspersoon of entiteit betreft - naam, plaats van vestiging, KBO-nummer (of gelijkwaardig registratienummer) en adres, telefoon- en faxnummer en e-mail adres van betreffende rechtspersoon of entiteit.

b) Het online uitbrengen op de website van Pro+ Auctions van een geldig en tijdig bod

Elke geregistreerde Kandidaat-koper kan vervolgens een Bod uitbrengen via de website van Pro+ Auctions

Ieder Bod kan online worden uitgebracht tot het gepubliceerde einde van het online aanbod.

Een Bod dat vóór dan wel na het hierboven vermeld tijdstip verzonden wordt, wordt niet als Bod in aanmerking genomen en als onbestaande beschouwd.

Een Bod andersluidend dan een bedrag in euro wordt niet in aanmerking genomen.

In de bieding mag niet verwezen worden naar biedingen van andere kandidaten;

Er dient afdoende bewijs van financiële middelen voor de voorgestelde aankoop worden bijgebracht op eerste verzoek van Pro+Auctions. Er kan door haar ook een financiële waarborg geeist worden. Indien externe financieringsmiddelen nodig zijn om de voorgestelde overname te financieren, dient het bod vergezeld te zijn van documentatie die de beschikbaarheid van dergelijke financiering aantoonst alsook een korte weergave te bevatten van het voorgenomen proces en een tijdlijn om de financiering te verzekeren;

Het Bod geldt vanaf de datum van het online uitbrengen van het Bod door de Kandidaat-koper en moet geldig blijven tot de definitieve aanvaarding dan wel afwijzing door de curator. Het Bod is onherroepelijk, en niet voor eenzijdige wijziging vatbaar. Het kan gedurende deze ganse termijn niet herroepen worden.

Het Bod is niet geheim en is publiekelijk zichtbaar op de site, en dus zichtbaar voor andere Kandidaat-kopers. De gegevens van de bieder niet.

Vanaf het ogenblik dat de verkoper bereid is om de ontvangen bieding te weerhouden, zal de kandidaat bieder 10% **van het geboden bedrag als waarborg**

storten op de derdenrekening van Pro+Auctions Bv BE49 1431 2570 9071
bij NV Fintro

c) Het schriftelijk uitbrengen van een online Bod

Op eerste verzoek van Pro+Auctions moet het bod vervolgens worden bevestigd via het specifieke biedformulier, te downloaden op de site van Pro+ Auctions en volledig ingevuld, ondertekend en gedagtekend vervolgens per aangetekende post, e-mail, deurwaardersexploot of koerier overgemaakt worden aan Pro+Auctions bv, Rijksweg 199-203 te 3650 Dilsen-Lanklaar of per mail aan: hugh@proplusauctions.be

Het biedformulier, waaraan geen wijzigingen mogen worden aangebracht, tenzij indien hiertoe aanleiding zou zijn, moeten Pro+Auctions uiterlijk binnen de 24u na het verzoek van Pro+Auctions bereiken of per koerier tegen eveneens diezelfde dag uiterlijk om 14 uur, worden overgemaakt.

3. Procedure volgend op het uitbrengen van een Bod

Ieder Bod dat bij Pro+Auctions NV aankomt met miskenning van bovenvermelde termijn en / of niet conform het bovenstaande, wordt als ongeldig en onbestaande beschouwd.

Pro+Auctions is belast met het controleren van ieder Bod en beslist over de tijdigheid daarvan.

Vanaf de toewijzing komen de niet weerhouden biedingen van rechtswege te vervallen.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE TOT HET BEKOMEN VAN DE VEREISTE MACHTING

De aanvaarding van het aanbod en de totstandkoming van de verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het bekomen door de curatoren van de machtiging hiertoe overeenkomstig artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek door de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Hasselt. De curator engageert zich ertoe deze machtiging tot verkoop uit de hand aan te vragen zodra hij in het bezit is van de vereiste documenten conform artikel 1193 ter GW.

De koper erkent te weten dat de curatoren kennis kunnen blijven nemen van eventuele hogere biedingen van derden die zich later presenteren en voor zover ze zich niet eerder gemanifesteerd hebben in de gevoerde online procedure en dit tot de acceptatie van het uitgebrachte bod door hogerbeschreven notificatie, de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst, het tekenen van de notariële akte of door welk definitief middel dan ook.

Artikel 3. Voor zover de Kandidaat-koper zich heeft geregistreerd op de website van Pro+ Auctions, zijn op deze procedure de Algemene Voorwaarden en bepalingen voor

online aanbiedingen van Pro+Auctions Bv van toepassing, alsmede de algemene Online Verkoopsvoorwaarden van Pro+Auctions Bv voor kopers, alsook de voorwaarden zoals bepaald in dit biedformulier, waarbij de bepalingen van het biedformulier absolute voorrang genieten in geval van tegenstrijdigheid. Dit alles met uitsluiting van welkdanige voorwaarden van de Kandidaat-kopers zelf, buiten deze specifiek aangegeven onder hoger vermeld punt 4 artikel 2 van de biedingvoorwaarden.

Deze Algemene Voorwaarden en bepalingen voor online aanbiedingen en Online Verkoopsvoorwaarden voor Kandidaat-kopers, alsmede de voorwaarden van het biedingdocument worden via de website van Pro+ Auctions beschikbaar gesteld. Een geregistreerde kandidaat die het hoogste bod bij afsluiting niet heeft uitgebracht kan in het verdere verloop van de procedure geen hoger bod meer uitbrengen.

Deze verkoopsvoorwaarden worden door de Kandidaat-koper aanvaard door het enkele deelnemen aan de verkoop

Artikel 4. Ter beschikking stellen van officiële of wettelijk verplichte documenten :

Gemeentelijke attesten, Ovam attesten, Asbestattesten en kadastrale leggers, basisakte samen met andere documenten worden op de site als PDF bijlagen ter beschikking van de gegadigden gesteld. Door het ondertekenen van dit formulier erkent de kandidaat vooraf in bezit te zijn gesteld van alle wettelijk voorgeschreven documenten.

De in de voormelde documenten vervatte gegevens worden aan de Kandidaat-koper meegedeeld ten informatieve titel en onder alle voorbehoud en zonder enige garantie en of waarborg en kan door geen enkele Kandidaat-koper als bindend worden aangenomen bij het uitbrengen van een Bod, noch bepalend of beperkend voor de geldigheid van zijn bod.

V. BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP:

VERKOOPSVORWAARDEN voor het onroerend actief

Algemene voorwaarden

1. Het goed wordt overgedragen met overwijzing van de prijs en verder zonder wijziging van koopprijs, met de gebruikelijke rechtswaarborgen, voor vrij en onbelast van voorrechten en hypotheek, met alle erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet gekend, en met alle gemeenschappen, in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen een twintigste of meer, zonder waarborg eveneens wat betreft de goede staat der constructies, de gebreken in de bouw die het gevolg zijn van sleet of van andere oorzaken en de gebreken aan de grond en de ondergrond. Het goed wordt eveneens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die

de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

2. De koper verkrijgt de eigendom en het genot van het verkochte goed slechts bij het verlijden van de notariële akte en mits betaling van de volledige koopprijs. De verkoper verklaart dat het verkochte goed deels verhuurd is. De huurovereenkomsten mogen bij de aangestelde makelaar worden geconsulteerd. Door de privacy wetgeving kunnen ze niet publiekelijk worden opgenomen op de site.

3. Alle belastingen, taksen en bijdragen in de kosten van de VME Boelhof waaraan het eigendom onderworpen is en zal zijn, zoals de onroerende voorheffing, moeten door de koper betaald worden vanaf de ingetotreding, in voorkomend geval pro rata temporis. Indien deze belastingen nog niet zijn gekend op de dag van de notariële akte, moet de koper zijn deel aan de verkoper betalen bij de ondertekening van de akte op basis van de vorige aanslagen en de eventuele aanpassing voor het lopende jaar van zodra de verkoper hem daarom verzoekt.

4. Indien het verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of enige andere overheidsbesluiten of reglementen, moet de koper zich houden aan al de voorschriften ervan.

5. De verkoper verklaart dat het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed niet van toepassing zijn.

6. Risicozone overstroming (Wet Landverzekeringsovereenkomst dd. 25 juni 1992): de verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 68-7 §4 van voormelde wet, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaarten, dat het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

7. Integraal waterbeleid (Decreet dd. 18 juli 2003)

De verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 17bis van voormeld decreet, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaart, dat het verkochte goed ten dele:

- ° niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- ° niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- ° niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

8. Indien deze verkoop onderworpen is aan enig recht van voorkoop (o.a provincie Limburg, POM,...) of aan enige goedkeuring, gebeurt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van dit recht van voorkoop of van het bekomen van de desbetreffende goedkeuring.

9. De koper verbindt zich zijn eigen zaak te maken van het afsluiten van een verzekering tegen brand en andere risico's vanaf het verlijden van de notariële akte die deze verkoop zal vaststellen en gaat ermee akkoord dat de verkoper zijn eventueel

10. De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen. De meters, toestellen en installaties, voor zover ze aan derden toebehoren, maken geen deel uit van de koop.

De Verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI.

De koper verklaart van deze toestand op de hoogte te zijn en ontslaat de verkoper van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

13. De notariële akte zal worden verleden op eerste verzoek van de meest gereede partij, met inachtneming van de termijn voorzien voor de betaling van de koopprijs.

- notaris Vrolix Myrrhine voor de verkoper.

- notaris voor de koper.

- tien ten honderd van de verkoopprijs als waarborg (en dus niet als voorschot) binnen de twee werkdagen na de ondertekening van de koopbelofte op de derdenrekening BE49 1431 2570 9071 bij NV Fintro van Pro+Auctions Bv; deze waarborg zal in bewaring worden gehouden uiterlijk tot aan het verlijden van de notariële akte;

- het saldo bij het verlijden van de notariële akte, maar uiterlijk binnen de drie maanden na de dag waarop dit bod werd aanvaard.

In geval van nalatigheid in de betaling van de verkoopprijs, moet de koper, van rechtswege en zonder ingebrekestelling door de verkoper, aan laatstgenoemde een nalatigheidsinterest betalen berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met drie eenheden, te berekenen per dag.

15. Indien een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft en hij na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief gedurende één maand niet reageert, staat het de andere partij vrij, ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen, ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen;

in dat geval zal een bedrag van tien ten honderd van de verkoopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding.

16. De waarborg blijft als pand in handen van Pro+Auctions tot de ondertekening van de authentieke akte. De desbetreffende som is dan een voorschot voor de verkoper en moet in mindering worden gebracht op de prijs vanaf de ondertekening van de authentieke akte. Indien de opschortende voorwaarden bedongen in deze overeenkomst niet worden vervuld, mag dit bedrag door Pro+Auctions aan de koper worden terugbetaald. De vervallen intresten komen toe aan de eindbestemming van het kapitaal gevestigd ten titel van waarborg.

17. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop, met inbegrip van het makelaarsloon van Pro+Auctions vastgesteld op 5 procent op de totale som der biedingen, te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde zijn ten laste van de koper en zijn betaalbaar uiterlijk **bij het verlijden van de akte.**

Alle andere kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper; zij zijn tevens betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.

18. Zonnepanelen

De Verkoper(s) verklaren dat er geen zonnepanelen aanwezig zijn.

19. Alle verbintenissen voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar.

20. De koper heeft kennis van de toestand van de inhoud van de gebouwen en de parking.

Bijzondere voorwaarden

De kandidaat-koper werd geïnformeerd over de onbewoonbaarheidsverklaring van het gemuteerde appartement lot 2, gedeelte nr 5 en zal op eigen kosten van de sanering zijn zaak maken zonder de curatoren te verontrusten

Ruimtelijke Ordening en bouwkundig erfgoed

1. De meest recente stedenbouwkundige bestemming is **woonzone**

2. Indien het verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, moet de koper zich gedragen naar alle desbetreffende voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere redding ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

3. De verkoper verklaart verder :

- ° dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed nieuwe bouwwerken op te richten, verbouwingen uit te voeren of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- ° dat het verkochte goed niet voorkomt op de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen;

- ° geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van het bovenbeschreven goed als stads- of dorpsgezicht, of als landschap;

- ° dat het verkochte goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen of besluit tot onteigening.

- ° dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd; dat voor het goed evenmin een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, behalve deze die blijken uit de op de site gepubliceerde gemeentelijke inlichtingen van de gemeente Halen

4. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op het verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

5. De partijen erkennen ervan op de hoogte te zijn gebracht dat de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met vergunningplichtige werken terug te vinden is op de website van de overheid, namelijk:

<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/codex/codex.doc>.

6. Gebouwen opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

7. De kandidaat erkent op de hoogte te zijn van het feit dat de woning een EPC score F heeft. Daarenboven is er door aanpalende eigenaars een procedure aangespannen tegen de voorgaande eigenaar inzake de uitbating van een niet-vergunde horeca-activiteit en is deze bestemming, na beroep bij de provincie Limburg, ook uitgesloten.

Bodemdecreet en milieu

Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

De Verkoper verklaart:

- dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, als bedoeld in het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
- dat er met betrekking tot de onroerende goederen een gunstig bodemattest werd afgeleverd door de OVAM en die op de site werd opgenomen. De inhoud van dit attest luidt als volgt:

"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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMEND 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."

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

*

Gedaan te op .../...../2025

Handtekening

(eigenhandig schrijven “goed voor de som van”)