

PROCES-VERBAAL VAN INMIJNING

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op achttien april.

In café Den Bruinvis te 2811 Mechelen, Frans Reyniersstraat 38.

Zal er door mij, **Gauthier CLERENS**, notaris te Mechelen, worden overgegaan tot de voorlopige toewijzing van de hierna beschreven goederen, aan de laatste bieder:

VERZOEKER

Ten verzoeken van:

(...)

Hierna "**de verkoper**", genoemd.

BEKWAAMHEID

De verkoper verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen. Zij bevestigt dat zij niet het voorwerp van enige gerechtelijke maatregel is die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen en dat er ook geen verzoekschrift dienaangaande werd ingesteld.

BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN EN OORSPRONG VAN EIGENDOM

De hierna vermelde onroerende goederen zijn het voorwerp van deze fysieke openbare verkoop:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

STAD MECHELEN – 3^e afdeling

KAVEL 1

1. Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 2800 Mechelen, **Hombeeksesteenweg 228**, volgens titel ten kadaster bekend sectie F, nummer 695/A/4, voor een oppervlakte van negentig vierkante meter (90 m²) en thans ten kadaster bekend sectie F, nummer **692A4 P0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderdvijfenvijftig euro (€ 555,00).

Hierna "**goed sub 1**" genoemd.

KAVEL 2

2A. De **garage genummerd 14**, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 2800 Mechelen, **Hombeeksesteenweg 137+**, thans ten kadaster bekend sectie E, nummer **207W3 P0000**, voor een oppervlakte van zestien vierkante meter (16 m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenenzestig euro (€ 69,00).

2B. Een/twintigste (1/20^{ste}) in onverdeeldheid in de **gemeenschappelijke manoeuvreerruimte en uitwegenis naar de Hombeeksesteenweg**, gelegen te 2800 Mechelen, Hombeeksesteenweg, ten kadaster bekend sectie E, nummer **207B4 P0000**, voor een oppervlakte van driehonderdachtenveertig vierkante meter (348 m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nul euro (€ 0,00).

Samen volgens de oorspronkelijke aankoopakte gekend als volgt:

“In een onroerend complex bestaande uit een woning op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Hombeeksesteenweg 137, drie perceeltjes hofgrond, een bergruimte en negentien garages met uitwegenis naar de Hombeeksesteenweg, kadastraal gekend volgens titel sectie E, nummer 207/P/3 voor een oppervlakte volgens titel van acht are negenenzestig centiare en volgens meting van acht are zevenenvijftig centiare:

De garage genummerd 14 in voormeld complex, begrijpende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom de eigenlijke garage, groot volgens meting zestien vierkante meter;*
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een/twintigste in de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte en uitwegenis naar de Hombeeksesteenweg groot volgens meting drie aren achtenveertig centiaren.*

Zo en gelijk gemeld eigendom staat afgebeeld onder het lot 14 op een grondplan daarvan opgemaakt door de beëdigde landmeter, de heer Roland Peeters te Mechelen, Frederik de Merodestraat 111, op 5 december 1994, welk plan is gehecht gebleven aan de verdelingsakte verleden voor het ambt van notaris Edmond De Backer te Mechelen op 30 maart 1995.”

Hierna samen “**goed sub 2**” genoemd.

De beschrijving van voormelde goederen 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.

OPMETING – VASTSTELLINGEN LANDMETER

Voormelde goederen komen voor op het opmetingsplan opgemaakt op 10 november 2023 door landmeter-expert Steven DE SMEDT, beëdigd landmeter, kantoorhoudende te 1880 Kapelle-op-den-Bos, Mechelseweg 186, welke plannen gehecht zullen blijven aan de akte van definitieve toewijs van deze verkoop.

Vaststellingen van de landmeter:

Beschrijving der goederen

Hombeeksesteenweg 228

Rijwoning

Afdeling 4, sectie F, nr. 692A4

Opp. volgens meting 97ca, volgens akte 95ca, volgens kadaster 90ca.

Indeling:

Kelder: aan straatzijde, 4.45m op 3.70m, droge oppervlakken, teller gas.

Gelijkvloers: gang met trap, woonkamer, keuken (eiken aanbouwkeuken), veranda en wc,

Eerste verdieping: 1 kamer, badkamer (ligbad, 1 lavabo, wc, warmwatergeiser op gas)

Tweede verdieping: 2 kamers

Op te frissen woning in goede staat van onderhoud, verouderde inrichtingen.

Verwarming enkel met gaskachel in woonkamer.

Houten ramen met dubbelle beglazing.

Erfdienstbaarheden:

Alle scheids- en tuinmuren zijn gemeen.

Hombeeksesteenweg 137

Garage

Afdeling 4, sectie E, nr. 207W3

Opp. volgens akte en meetplan R. Peeters 5/12/1994 : 16ca

Binnenafmetingen: 5.40m op 2.60m

Muren in metselwerk, manuele kantelpoort, geen binnenverlichting.

Weg – in medeïgendom

Afdeling 4, sectie E, nr. 207B4

Opp. volgens akte en meetplan R. Peeters 5/12/1994 : 3a 48ca

Gemene in- en uitrij, manoeuvreerruimte met summiere buitenverlichting.

Erfdienstbare uitweg naar Hombeeksesteenweg ten voordele van de achtergelegen percelen en de woning nr.139.”

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

De koper zal zich met deze oorsprong van eigendom tevreden stellen en kan van de verkoper geen andere titel vragen dan een uitgifte van dit proces-verbaal van inlijning en latere toewijzing.

ALGEMEEN

De verkoopvoorwaarden van de te verkopen goederen bevatten volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

Dit alles in zover de nagemelde artikels betreffende de vorming van massa's, huur en pacht, overheidsvoorschriften en ruimtelijke ordening van toepassing zijn in onderhavige verkoop.

Alle nagemelde bedingen en voorwaarden van dit lastenkohier zullen niet als stijlclausules kunnen aanzien worden. Het zijn essentiële voorwaarden der verkoping, naar dewelke de partijen zich zullen te gedragen hebben.

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. ONKOSTEN VAN DE VERKOOP

1. Een forfaitaire bijdrage in de kosten, rechten en erelonen der verkopeningen berekend overeenkomstig de percentages vermeld in artikel 23 van de hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden.

Deze forfaitaire bijdrage zal door de koper moeten worden voldaan in euro, in handen en tegen kwijting der verkoper, op het kantoor van werkende notaris.

De niet betaling gebeurt op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van de prijs en van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkoop.

In deze procentkosten zijn begrepen de kosten voor akte van kwijting, pro fisco geraamd op nul komma vijf procent (0,5%) van de koopprijs en aankleven, maar niet de kosten voor afzonderlijke akten van commandsverklaring en borgstelling, noch de kosten voor doorhaling van ambtshalve inschrijving bij laattijdige betaling van hoofdprijs en aankleven, of gedeelten ervan.

De bovenvermelde percentages zullen berekend worden op:

- De toewijzingsprijs
- Op de bijkomende kosten en lasten welke de verkoop kunnen bezwaren zoals onroerende voorheffing en andere lasten en taksen; allerhande vergoedingen voor mest- en afzaairest, voor bomen en voor allerhande mogelijke kleine kosten, hiervan zelfs niet vermeld.
- Op de kosten voor plan en meting

Ingeval door de fiscale administratie een meerwaarde zou worden vastgesteld op het hierbij verkochte onroerend goed, en dit ten definitieve titel, zullen de desbetreffende registratierechten rechtstreeks door de koper betaald worden.

2. De kosten van opmeting en plan ten bedrage van zeventhonderdvijftig euro (€ 750,00) inclusief BTW, te weten:

- vijfhonderd euro (€ 500,00) voor het goed sub 1;
- tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor het goed sub 2.

3. De instelpremie van een halve procent (0,50 %) van het bedrag van de voorlopige toewijzingsprijs, indien deze wordt toegekend.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN BETALING

De koopsommen zullen moeten betaald worden binnen de maand te rekenen vanaf de dag van het definitief worden van de verkoping en de hiervoor gemelde onkosten, binnen de vijf (5) dagen.

ARTIKEL 3. WIJZE VAN VERKOPING

De verkoping geschiedt in **twee zitdagen**, zonder mogelijkheid van hoger bod. De fysieke biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan en niet op gedematerialiseerde wijze.

ARTIKEL 4. INSTELPRIJS – INSTELPREMIE

Er wordt **geen** gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorafgaand de biedingen een **instelprijs** vast te stellen.

Een **instelpremie** zal toegekend worden aan de bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitdag, mits hij aanwezig of vertegenwoordigd is op de definitieve toewijzing. Deze premie bedraagt **een halve procent (0,50 %)** van het bedrag van de voorlopige toewijzingsprijs.

ARTIKEL 5. PLAATS, DAG EN UUR VAN DE ZITTING

De eerste of voorlopige toewijzing heeft plaats op:

DONDERDAG 18 APRIL 2024 te 17.00 uur in café Den Bruinvis te 2811 Mechelen, Frans Reyniersstraat 38.

De tweede of **DEFINITIEVE toewijzing** heeft plaats op **DONDERDAG 2 MEI** op zelfde plaats en uur.

ARTIKEL 6. STERKMAKING

Sterkmaking is **niet toegelaten**.

ARTIKEL 7. MASSA'S EN VOORBEHOUD VAN TERUGTREKKING

De verkoper behoudt zich het recht voor, na de voorlopige toewijzing, zoveel loten in massa te verenigen, of voor de definitieve toewijzing, zoveel loten uit de verkoop terug te trekken, als zij zal goedvinden, zonder hierbij enige premie aan de inmijners verschuldigd te zijn.

Bij het aanbieden van massa's is het verboden onder te verdelen, zodat de koper van een massa niet zal mogen verklaren, een koop of gedeelte van een koop, te hebben aangekocht voor een ander persoon of derde. Het minimumbod op afzonderlijke loten of op gevormde massa's zal door de notaris mogen bepaald worden. Nochtans zal een bod op een afzonderlijk lot nooit minder dan vijfhonderd euro (€ 500,00) mogen bedragen en op gevormde massa nooit minder dan duizend euro (€ 1.000,00).

ARTIKEL 8. EIGENDOMSOVERDRACHT

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

Intussen heeft de verkoper de taak het goed als een voorzichtig en redelijk persoon te bewaren, er onder meer voor te zorgen dat het goed afgesloten blijft en in voorkomend geval voldoende verwarmd wordt om bevrozing te voorkomen.

ARTIKEL 9. GENOT – GEBRUIK

De verkoper verklaart dat het goed **vrij van gebruik** is.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de

kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

ARTIKEL 10. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de definitieve 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.

ARTIKEL 11. 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 12. GEMEENHEDEN

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

ARTIKEL 13. ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Conventionele erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat **het goed sub 1** bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

“Bijzondere voorwaarde. In gemelde akte van deling verleden voor ondergetekende notaris op dertig januari negentienhonderd negen en vijftig, is er bedongen hetgeen volgt: De scheidingsmuren tussen de bij deze verdeelde goederen zijn en blijven gemeen.”

De verkoper verklaart dat **het goed sub 2** bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

“De verkoper brengt de koper ter kennis dat, ofschoon de eigendomsakte niets aan bijzondere voorwaarden vermeldt, er een recht van doorgang bestaat ter breedte van drie meter voor nevenliggende gronden.

Deze doorgang mag wel overbouwd worden en afgesloten met een poort, mits terhandstelling van een sleutel.

Voor zoveel als nodig wordt er door de vennootschap-eigenares uitdrukkelijk bevestigd dat de toekomstige eigenaar van de woning, zijnde het lot 21 van het grondplan en de respectieve toekomstige eigenaars van de perceeltjes hofgrond, zijnde de loten 23, 24 en 25, het voorschreven recht van uitweg mogen gebruiken, de eigenaar van het lot 21 om via de zijdeur van de woning over de erfdienstbare uitweg de Hombeeksesteenweg te bereiken en de respectieve eigenaars van de perceeltjes hofgrond om via de erfdienstbare uitweg de Hombeeksesteenweg te bereiken.

Indien de eigenaar van de woning en de eigenaar van de perceeltjes hofgrond één en dezelfde persoon zouden zijn, dan mag deze ook gebruik maken van dezelfde uitweg om via de zijdeur van de woning over de erfdienstbare uitweg de perceeltjes hofgrond te bereiken en omgekeerd.

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

2. Erfdienstbaarheden van openbaar nut (KLIM)

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

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (www.klim-cicc.be) na te gaan of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan of op het goed.

Uit een opzoeking op [de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt \(afgekort “KLIM”\)](#) blijkt dat het goed **niet** in de directe nabijheid van dergelijke leidingen is gelegen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database aanwezig zijn.

ARTIKEL 14. 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 15. HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

De notaris heeft op 17 april 2024 **de beslagberichten** geraadpleegd en zal deze voorafgaandelijk de definitieve toewijzing opnieuw raadplegen.

ARTIKEL 16. PANDREGISTER

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

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

De notaris heeft op 17 april 2024 het **pandregister** geraadpleegd. Hieruit bleek dat er **geen registratie** van een pandrecht of eigendomsvoorbehoud is gebeurd ten laste van de verkoper.

De notaris zal voorafgaandelijk de definitieve toewijzing het pandregister opnieuw raadplegen.

ARTIKEL 17. 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.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste (8^{ste}) dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

ARTIKEL 18. ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

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

ARTIKEL 19. 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 20. PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen.

ARTIKEL 21. WONINGKWALITEITSBEWAKING

3. Leegstand – Verwaarlozing – Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed:

- **niet** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten;
- **niet** is opgenomen in het register van verkrotte en verwaarloosde gebouwen en woningen;
- **niet** het voorwerp uitmaakt van een lopend administratief onderzoek naar de geschiktheid en/of bewoonbaarheid van het pand, noch is opgenomen in de inventaris van de ongeschikte en onbewoonbare eigendommen.

De verkoper bevestigt het voorgaande en verklaart evenmin door een administratie te zijn gewaarschuwd of te zijn in kennis gesteld dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal worden gezet.

4. Register van herstellvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51. van de Vlaamse Codex Wonen, heeft de notaris op 7 november 2023 het register van herstellvorderingen geraadpleegd. Dit register verzamelt enkel de herstellvorderingen op het vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit en dus niet op het vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed. Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed. De verkoper verklaart zelf ook geen kennis te hebben van enige herstelmaatregel of enig voornemen daartoe.

5. Conformiteitsattest

De verkoper verklaart dat voor het goed **geen conformiteitsattest** werd aangevraagd, afgeleverd of geweigerd.

Met dit attest kan een verhuurder aantonen dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoet aan de gewestelijke woonnormen. Partijen verklaren ingelicht te zijn dat het ter beschikking stellen of verhuren van een ongeschikte of onbewoonbare woning strafbaar is.

Voor zover de koper de intentie zou hebben om het goed ooit te verhuren, wijst de notaris erop dat het raadzaam en/of verplicht is (afhankelijk van het gemeentelijk reglement) om voorafgaandelijk enige verhuring van een woongelegenheden, een

conformiteitsattest aan te vragen aan de gemeente/stad, waarin wordt bevestigd dat dit goed voldoet aan de door de Vlaamse overheid vastgestelde kwaliteitsnormen.

De koper kan via volgende website <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken> de reglementering die geldt in de gemeente/stad waarin het goed is gelegen, raadplegen.

ARTIKEL 22. VOORKOOPRECHTEN – VOORKEURRECHTEN – RECHT VAN WEDERINKOOP

1. Wettelijke voorkooprechten

De verkoper verklaart dat er **geen** wettelijk voorkooprecht van toepassing is.

2. Decretale voorkooprechten

Uit een opzoeking van de notaris via het e-voorkooploket blijkt dat er **geen** decretale voorkooprechten van toepassing zijn.

3. Conventionele rechten

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** voorkeurrecht, conventioneel voorkooprecht, recht van wederinkoop, optierecht of verbod tot vervreemden is bezwaard.

Uit de eigendomstitel van de verkoper is ook geen dergelijk recht of verbod opgenomen.

ARTIKEL 23. OPEISING VERLATEN GEBOUWEN

Overeenkomstig artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet en artikel 64 Decreet Lokaal Bestuur kan de burgemeester vanaf de aanmaning van de eigenaar elk gebouw, dat sedert meer dan zes (6) maanden verlaten is, opeisen om het ter beschikking te stellen van dakloze personen. De verkoper verklaart dat haar **geen** dergelijke aanmaning werd gedaan.

De partijen verlenen de instrumenterende notaris ontheffing dienaangaande nog nadere opzoekingen te doen, en ontslaan hem van alle verantwoordelijkheid desbetreffende.

ARTIKEL 24. ONROEREND ERFGOED

1. Inventarisatie van onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed **niet is opgenomen in enige vastgestelde inventaris** zoals voorzien door het Onroerend erfgoeddecreet: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. De verkoper verklaart bovendien geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

2. Bescherming van onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed **niet voorlopig of definitief werd beschermd** als monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische sites, cultuurhistorische landschap, of deel uitmaakt van een groter geheel dat onder zo'n bescherming valt.

De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Hij verklaart bovendien geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek

overeenkomstig artikel 6.1.7. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

3. Databank Agentschap Onroerend Erfgoed – Stedenbouwkundige informatie

De notaris verklaart dat het voorgaande wordt bevestigd uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be>), alsook wordt bevestigd in nagemelde stedenbouwkundige informatie.

ARTIKEL 25. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

1. Algemeen

Voor het geval het goed zou zijn onderworpen aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor het verlies van grond, de weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

2. Onderzoeksplicht van de koper

De koper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang om vóór het afsluiten van de verkoop:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed en inzage te vragen in de afgeleverde vergunningen die werden afgeleverd;
- persoonlijk na te gaan of de feitelijke toestand van het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

3. Voorbehoud juistheid bekomen informatie

De koper erkent te weten dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht. De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie bekomen vanwege de betrokken gemeente of stad.

De notaris wijst partijen erop dat hij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van de informatie ontvangen van de gemeente/stad, het Kantoor Rechtszekerheid en de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. Dit laatste behoort ook niet tot zijn opdracht, maar tot de onderzoeksplicht van de koper en de informatieplicht van de verkoper.

Indien er voor het goed een vergunning is verleend, geeft dit namelijk niet de zekerheid dat:

- de constructies geheel vergund zijn;
- de constructies (geheel) werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning;
- de vergunning daadwerkelijk rechtsgeldig en niet vervallen is.

Partijen worden erop gewezen dat zowel de constructie als de functie dienen vergund te zijn.

4. Informatieplicht van de notaris

De stad Mechelen heeft op 23 februari 2024 voor het goed sub 1, op 12 en 16 oktober 2023 voor het goed sub 2A en op 23 februari 2024 voor het goed sub 2B de vastgoedinschrijvingen voor overdracht afgeleverd.

Partijen verklaren vóór de ondertekening van deze akte:

- een kopie te hebben ontvangen van het dossier vastgoedinformatie, welke informatie minder dan één (1) jaar oud is;
- kennis te hebben genomen van de inhoud van deze documenten, en hierover toelichting van de notaris te hebben gekregen. Partijen zijn akkoord dat de inhoud niet letterlijk in deze akte moet worden opgenomen.

In het kader van de informatieverplichtingen opgenomen in artikel 5.2.1., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort "VCRO") vermeldt en informeert ondergetekende notaris dat:

1° voor het onroerend goed sub 1 **geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** zijn uitgereikt;

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 worden onweerlegbaar vermoed te zijn vergund en constructies opgericht vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden weerlegbaar vermoed te zijn vergund. Bijkomende handelingen die later zijn gebeurd, genieten dit vermoeden niet.

Uit de recente kadastrale legger blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd in het jaar 1932.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

1°bis voor het onroerend goed sub 2 volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- vergunning de dato 9 april 1964 met referte 12025_2006_437 voor het bouwen van 14 autoboxen.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 worden onweerlegbaar vermoed te zijn vergund en constructies opgericht vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden weerlegbaar vermoed te zijn vergund. Bijkomende handelingen die later zijn gebeurd, genieten dit vermoeden niet.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het goed is gelegen **woongebieden** is.

3° het onroerend goed **niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel** als vermeld in titel VI hoofdstuk III (rechterlijke maatregel) en/of IV (bestuurlijke maatregel) VCRO en geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het onroerend goed **geen voorkeurecht** rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° het onroerend goed **geen deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling**.

6° het onroerend goed **niet het voorwerp van een voorkeurs- of projectbesluit** (complexe projecten) **uitmaakt**.

7° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

8° uit de inlichtingen van de gemeente/stad blijkt dat er voor het goed **geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige inbreuk werd opgesteld**. Het feit dat geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding wordt vermeld in de door de gemeente/stad verstrekte informatie, garandeert niet dat er geen (niet-vastgestelde) stedenbouwkundige overtreding bestaat.

5. Informatieplicht van de verkoper

De notaris wijst de verkoper erop dat al het voorgaande haar niet ontslaat van haar informatieplicht.

De verkoper verklaart vervolgens dat:

- zij voor alle stedenbouwkundige handelingen die zij aan het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren, de vereiste vergunningen heeft verkregen of de vereiste meldingen heeft gedaan.

- bij haar weten **geen stedenbouwkundige overtredingen** werden begaan door haarzelf of haar rechtsvoorgangers.

- **de actuele bestemming/functie van het goed stedenbouwkundig is vergund en strookt met het huidige gebruik** en hieromtrent geen geschillen met om het even wie bestaan. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn eigen zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

6. Onteigening – Rooilijn

De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben van een onteigening of een rooilijn of andere maatregelen die het eigendom kunnen aantasten, noch van een aangekondigd voornemen daartoe.

7. Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

8. Verwijzing naar artikel 4.2.1. VCRO

De notaris wijst de koper op de bepalingen van artikel 4.2.1. VCRO waarin de werken en handelingen die niet zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mogen worden uitgevoerd of verricht, worden opgesomd.

De notaris informeert de koper dat voor bepaalde werken een meldingsplicht of een vrijstelling geldt.

Ondergetekende notaris adviseert de koper om bij ieder voornemen om werken aan het onroerend goed uit te voeren, zich te informeren over een eventuele vergunnings- of meldingsplicht.

ARTIKEL 26. VERZEKERING VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID IN DE BOUWSECTOR– VERZEKERINGSATTEST

Voor zover van toepassing, wordt de koper zuiver en eenvoudig in de plaats van de verkoper gesteld betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de Wet Breyne).

De verkoper verklaart dat er geen juridische procedures hangende zijn.

De notaris informeert de partijen dat voor werken in onroerende staat aan woningen die in België zijn gelegen waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen na 1 juli 2018 werd afgeleverd, de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid dienen af te sluiten.

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen definitieve omgevingsvergunning na 1 juli 2018 werd afgeleverd zodanig dat er door de verkoper **geen verzekeringsattest dient te worden overhandigd.**

ARTIKEL 27. BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos zoals opgenomen in artikel 3 van het Bosdecreet. Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Na ingelicht te zijn over artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper bevestigd dat het goed **niet valt onder de voorschriften van het Bosdecreet.**

ARTIKEL 28. NATUURBEHOUD – NATUURBEHEERPLAN

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

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

ARTIKEL 29. WATERINFO – WATERSCORE – SIGNAALGEBIEDEN – WATERWINGEBIED

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 werd een opzoeking via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht> verricht waaruit blijkt dat:

- **het goed sub 1 en sub 2A niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied.**
- **het goed sub 2B gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.**
- **de goederen niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied.**

- **de goederen niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone.**
- **de goederen niet gelegen zijn in een risicozone** voor overstroming zoals vastgesteld in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot de afbakening van de risicozones.

- **het goed sub 1** volgende **waterscore** heeft: het perceel grond heeft een **P(erceel)-score A** en het gebouw heeft een **G(ebouw)-score A**.

- **het goed sub 2** volgende waterscore heeft: perceel grond heeft een **P(erceel)-score C** en het gebouw heeft een **G(ebouw)-score: ONBEKEND**.

De P-score geeft de mate van overstromingsgevoeligheid van een perceel grond weer en de G-score geeft, indien van toepassing, de mate van overstromingsgevoeligheid van een gebouw (groter dan 25 m²) weer.

De P-score en de G-score bestaan uit volgende klassen:

klasse A: geen overstroming gemodelleerd

klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

- **niet gelegen is in een signaalgebied** (*zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeren).*

- **niet gelegen is in een waterwingebied of beschermingszone** (*zijnde een zone waarin de waterbedrijven grondwater oppompen voor de productie van drinkwater en waar strengere regels gelden).*

De verkoper verklaart dat er **geen (geldig) overstromingsattest** is opgemaakt (zijnde een attest opgemaakt door een erkende deskundige om de P-score en G-score te actualiseren op basis van de gebouwkenmerken, de bouwwijze of de genomen maatregelen voor de bescherming tegen overstromingen).

ARTIKEL 30. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De notaris licht partijen in dat een postinterventiedossier voor elk onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken sinds 1 mei 2001 zijn uitgevoerd door één of meer aannemers, verplicht is. Dit dossier bevat alle elementen die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het goed.

Op vraag van de notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**. Zij bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ARTIKEL 31. BODEMTOESTAND – BODEMDECREET

1. Geen risicogrond

De verkoper verklaart dat bij haar weten het goed **geen risicogrond** is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

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

2. Bodemattest

Partijen verklaren dat de koper overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet vóór de ondertekening van de akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de (3) bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 16 oktober 2023.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK VAN DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

3. Vastgoedinlichtingen – Milieuvergunningen

Uit de vastgoedinlichtingen blijkt dat er voor het goed **geen** milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, of milieumeldingen bekend zijn.

Uit voormelde vastgoedinlichtingen blijkt dat op het goed geen risico-inrichting is of was gevestigd.

4. Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade aan de koper of aan derden kan berokkenen, of die aanleiding

kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.

5. Vaststellingen en inlichtingen door de notaris

Op grond van voormelde bodemattesten, de vastgoedinlichtingen en de verklaringen van de verkoper, bevestigt de notaris dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: Overdrachten” van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- deze bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- deze bodemattesten niet verhinderen dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de verkoper opgelegd naar aanleiding van deze overdracht.

ARTIKEL 32. ASBESTINVENTARISATTEST

Partijen verklaren te weten dat een eigenaar die een eigendomsrecht onder levenden overdraagt voor iedere toegankelijke constructie met risicobouwjaar (dit wil zeggen opgericht vóór 2001) voorafgaandelijk een [asbestinventaris](#) dient te laten opmaken door een asbestdeskundige, op basis waarvan de OVAM een asbestinventarisattest zal afleveren.

1. Goed sub 1

De verkoper verklaart dat er zich op **het goed sub 1** één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (Materialendecreet) bevinden.

De verkoper beschikt hiervoor over **een asbestinventarisattest** de dato 12 december 2023 met unieke code UC 20231211-000181.002

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van deze akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest, alsook een geldig exemplaar van dit attest te hebben ontvangen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt letterlijk als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving :

Astbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- *1 asbestmateriaal*
- *0 beperking*
- *0 uitsluiting(en)*

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

- *0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

- *0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*
- *0 asbestmateriaal verwijderen*
- *0 asbestmaterialen maatregelen nemen*
- *1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”.*

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest. De koper verklaart genoeg te nemen met voormelde verklaring en het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) aanwezigheid van asbest.

2. Goed sub 2

De verkoper verklaart dat zich op **het goed sub 2** niet meer dan twintig vierkante meter (20 m²) aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het Materialendecreet, bevinden.

Bijgevolg is de verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventarisatetest over te dragen aan de koper **niet van toepassing**.

De verkoper verklaart geen zekerheid te geven dat het onroerend goed asbestvrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het onroerend goed mogelijk asbesthoudende materialen bevinden. De verkoper verklaart evenwel geen kennis te hebben van aanwezige asbest. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) aanwezigheid van asbest.

ARTIKEL 33. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat **het goed sub 1** wordt verwarmd op aardgas.

De verkoper verklaart dat er bij haar weten zich in of op het goed **geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank** bevindt. Zij verklaart bovendien dat er bij haar weten in het verleden ook geen stookolietank werd verwijderd.

ARTIKEL 34. ROOKMELDER

De notaris informeert partijen dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen dienen te beschikken over de nodige rookmelders of over een branddetectiesysteem. De verplichting geldt zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont. De verkoper verklaart dat de nodige rookmelders aanwezig zijn in het bij deze verkochte onroerend goed.

ARTIKEL 35. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. Goed sub 1

De verkoper verklaart dat **het goed sub 1** een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI), waarvan de elektrische installatie **niet het voorwerp**

van een volledig controleonderzoek is geweest overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 17 november 2023 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van de verkoper te hebben ontvangen.

De koper erkent te weten dat hij over een termijn van achttien (18) maanden vanaf vandaag beschikt om de inbreuken aan de installatie die zijn opgesomd in voormeld verslag te (laten) herstellen en de installatie opnieuw te laten keuren. De kosten voor de herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper en de verkoper draagt verder geen enkele verantwoordelijkheid.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte te zijn gesteld van zowel de sancties voorzien in het AREI als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

2. Goed sub 2

De verkoper verklaart dat het goed sub 2 **geen wooneenheid** is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 (AREI), wat door de koper wordt erkent. Bijgevolg dient er **geen attest elektrische keuring** aan de koper te worden overhandigd.

ARTIKEL 36. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

1. Goed sub 1

De verkoper verklaart dat **het goed sub 1 een residentieel gebouw** is in de zin van het Energiebesluit en bijgevolg een energieprestatiecertificaat dient te worden overhandigd. **Een geldig energieprestatiecertificaat** met betrekking tot het goed werd opgemaakt door een erkend energiedeskundige op 18 oktober 2023 met vermelding van het certificaatnummer 20231018-0003018056-RES-1. Het berekend energieverbruik bedraagt volgens dit certificaat 555 kWh/m² per jaar en het onroerend goed heeft **energielabel F**.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van deze akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper verklaart dit certificaat van de verkoper te hebben ontvangen.

2. Goed sub 2

De verkoper verklaart dat **het goed sub 2 geen residentieel gebouw is of een niet-residentiële hoofdbestemming heeft** in de zin van het Energiebesluit, wat door de koper wordt bevestigd. Bijgevolg is er **geen energieprestatiecertificaat vereist**

ARTIKEL 37. RENOVATIEVERPLICHTING

1. Goed sub 1

Het goed sub 1 is een residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit. Zoals uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt, werd aan het onroerend goed EPC-label E of F toegekend. Bijgevolg geldt er op grond van de geldende energieregelgeving vandaag **een renovatieverplichting** in hoofde van de koper.

De koper erkent door ondergetekende notaris erop te zijn gewezen dat hij overeenkomstig artikel 9.3.5. van het Energiebesluit uiterlijk binnen vijf (5) jaar na het verlijden van deze akte:

- het onroerend goed moet renoveren naar (minstens) EPC-label D;
- een nieuw Energieprestatiecertificaat moet laten opmaken.

De verkoper verklaart dat er nog geen eerdere eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden die de termijn om te voldoen aan de renovatieplicht reeds heeft doen lopen, zodat het goed vóór vandaag niet aan enige renovatieverplichting was onderworpen.

De koper verklaart te zijn ingelicht dat indien hij het verkochte goed binnen vijf (5) jaar na de aankoop zal slopen, hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf (5) jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper verklaart tot slot door ondergetekende notaris te zijn ingelicht over de mogelijke administratieve geldboetes bij de niet-naleving van deze verplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Tot slot wordt de koper erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen en dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

2. Goed sub 2

De verkoper verklaart dat **het goed sub 2 geen residentieel gebouw is noch een niet-residentiële hoofdbestemming heeft** in de zin van het Energiebesluit. Bijgevolg geldt er op grond van de geldende energieregelgeving vandaag **geen renovatieverplichting** in hoofde van de koper.

ARTIKEL 38. ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er **geen zonnepanelen** aanwezig zijn.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

ARTIKEL 1.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm – waartoe wordt overgegaan in België.

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

TOETREDING

ARTIKEL 2.

De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

WIJZE VAN VERKOPEN**ARTIKEL 3.**

De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

ARTIKEL 4.

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

ARTIKEL 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d. massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN**ARTIKEL 6.**

De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

ARTIKEL 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

ARTIKEL 8.

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

GEVOLGEN VAN EEN BOD

ARTIKEL 9.

Elkeieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

ARTIKEL 10.

De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

ARTIKEL 11.

Tekortkoming koper

Indien eenieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhoudenieder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clausule ontnemt de weerhoudenieder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

INSTELPRIJS EN PREMIE

ARTIKEL 12.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bidder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

ARTIKEL 13.

De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

SAMENVOEGING

ARTIKEL 14.

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent (10%).

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

ARTIKEL 15.

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 instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

ARTIKEL 16.

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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van

de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDE-VEILER

ARTIKEL 17.

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

STERKMAKING

ARTIKEL 18.

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

AANWIJZING VAN DE LASTGEVER

ARTIKEL 19.

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

BORG

ARTIKEL 20.

Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID

ARTIKEL 21.

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

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

PRIJS

ARTIKEL 22.

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

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

KOSTEN

ARTIKEL 23.

In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€

110.000,00);

– twintig komma vijftig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);

– negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

– negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

– achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

– zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);

– zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

– zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

– zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

– zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

– vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

– vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

– vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

– vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

– veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven

vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

– veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

– veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

– veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE KOSTEN VOOR ALLE GEWESTEN

ARTIKEL 23BIS.

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling. De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijs supplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

SCHULDVERGELIJKING

ARTIKEL 24.

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 kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN

ARTIKEL 25.

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

SANCTIES

ARTIKEL 26.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 aange tekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag:

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

ARTIKEL 27.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

ARTIKEL 28.

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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
 - o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - o ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

WAARSCHUWING

WAARSCHUWING OM TOEKENNINGSVOORWAARDEN VAN PREMIES EN UITKERINGEN NA TE GAAN

De aan- of verkoop van een onroerend goed kan een impact op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

WAARSCHUWING INZAKE BEHOUD VERLAAGD BTW-TARIEF

De notaris wijst de kandidaat-kopers uitdrukkelijk op de voorwaarden bij een eventuele eerdere aankoop onder het verlaagd btw-tarief van 6% zoals bepaald in artikel 1quater, §3 van het Koninklijk Besluit nummer 20. die hij dient te respecteren en meer in het bijzonder dat hij als verkrijger-natuurlijke persoon geen (onverdeeld) zakelijk recht in een andere woning mag hebben (met uitzondering van verkrijgingen ingevolge erfenis). Hij verklaart te weten dat de voorwaarden bedoeld in artikel 1quater, §3, 2^e lid, 1 van voormeld Koninklijk Besluit behouden dienen te blijven tot 31 december van het vijfde (5^{de}) jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning die door de koper onder het verlaagd btw-tarief werd aangekocht.

VOORLOPIGE TOEWIJZING

Na voorlezing aan de liefhebbers-kopers van het lastenkohier der algemene voorwaarden en van de bijzondere voorwaarden, en na in het publiek de vraag te hebben gesteld of er nog bijkomende inlichtingen gewenst werden, heb ik hogervermelde onroerende goederen in het openbaar opgeroepen en voorlopig toegewezen als volgt:

Voor de instelprijs van

Aan:

VOLMACHT

De verkoper in deze, voornoemd, verklaart hierbij volmacht te verlenen aan elk der medewerkers van het kantoor van notaris Gauthier Clerens te Mechelen, Korenmarkt 47 of zijn opvolger.

Iedere volmacht houder van hen de macht hebbende, alleen of gezamenlijk te handelen, om voor haar en in haar naam:

- De verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- Van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden, tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen.
- Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort: steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.
- Ingeval één of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

SLOTBEPALINGEN

PUBLICITEIT

Partijen machtigen de instrumenterende notaris om publiciteit te voeren via de door hem meest geschikte geachte kanalen, alsook om, na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte, doen partijen woonstkeuze op hun respectievelijke woonplaatsen/zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat bevestigt de notaris dat hij de identiteit van de comparanten heeft nagekeken aan de hand van de identiteitskaart.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de identiteitsgegevens van de bij deze akte betrokken partijen op basis van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus opgemaakt en gesloten te Mechelen, op datum zoals voormeld.

Na integrale voorlezing en uiteenzetting hebben partijen samen met mij, notaris, ondertekend.