

PROCES-VERBAAL VAN ENIGE ZITDAG - VERKOOPSVOORWAARDEN

Het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op tweeëntwintig oktober

In **Taverne DEN EIK te Mechelen, Battelsesteenweg 375.**

Zal er door Mij, Meester **Gauthier CLERENS**, Notaris te Mechelen, overgegaan worden tot de definitieve toewijzing van het hierna uitvoerig omschreven onroerend goed, aan de hoogste bieder:

TEN VERZOEKE VAN

"(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van persoonsgegevens werden de identiteiten van de verkoper(s) en andere natuurlijke personen niet in de voor het publiek gepubliceerde verkoopsvoorwaarden geplaatst."

Hierna 'de verzoeker' of ook 'de verkoper' genoemd.

Van volgend onroerend eigendom:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD MECHELEN - eerste afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, volgens titel gelegen Botermarkt 26-28, en thans **Botermarkt 24-26**, volgens titel kadastraal bekend sectie C, nummer 101/C, met een oppervlakte volgens meting van negenenzeventig vierkante meter (79 m²) en volgens kadaster van zeventig vierkante meter (70 m²), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 101/C P0000, met een zelfde oppervlakte:

Het appartement op de derde verdieping, begrijpende:

In privatieve en uitsluitende eigendom: hall, keuken, woonkamer, badkamer, kinderkamer, slaapkamer, gang met kast en berging en kelder 3V;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zesenvijftig / duizendsten in de gemene delen van het gebouw en de grond;

Voorschreven privatieve kavel is gekend onder het privaatief perceelsidentificatienummer **101/C P0003**

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van achthonderd zevenenzestig euro (867 euro).

Zoals voorschreven eigendom nader beschreven is in de basisakte verleden voor notaris Frans De Groof te Mechelen op 5 mei 1982 en behoorlijk overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw

gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitel en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

"(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van persoonsgegevens werden de identiteiten van de verkoper(s) en andere natuurlijke personen niet in de voor het publiek gepubliceerde verkoopsvoorwaarden geplaatst."

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING

In zoverre hierna in de akte wordt vermeld 'de verkoper verklaart', wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat deze verklaring dient gelezen te worden als 'de verkoper verklaart dat volgens het weten van de bewindvoerder'.

De bewindvoerder is immers niet op de hoogte van de specifieke en feitelijke verkoopstoestand van het hierna beschreven goed. Een bijzondere onderzoeksplicht rust hier op de koper. De ondergetekende notaris heeft onderhavige akte opgesteld op basis van de beschikbare gegevens en opzoeken.

In het kader van de bewindvoering over de beschermde persoon verkoper verklaart ondergetekende notaris dat de gelden die de beschermde persoon verkoper toekomen zullen gestort worden op een beheersrekening geopend op naam van de beschermde persoon bij een door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen erkende instelling. Het bewijs van de storting op dergelijke rekening zal aan de vrederechter voorgelegd worden.

VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

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 verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Wijze van verkoping

De verkoping geschiedt in één zitdag zonder de mogelijkheid van hoger bod. De fysieke biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan en niet op gedematerialiseerde wijze.

Deze zitdag heeft plaats op **DONDERDAG 22 OKTOBER 2026 om 17.00 uur in Taverne DEN EIK** te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 375.

Voor deze verkoping zal publiciteit worden gemaakt op de gebruikelijke plaatsen en in de gebruikelijke oplagen.

De gebruikelijke berichtgevingen van de verkoping zullen verschijnen online op de door het brede publiek goed gekende vastgoedwebsites (immoweb.be, immovlan.be, notaris.be) en in de gebruikelijke publicaties.

Het onroerend goed is vrij en zonder afspraak ter bezichtiging van de belangstellenden op de bezoekmomenten zoals gemeld in de gevoerde publiciteit en dit gedurende (minstens) vier weken voorafgaandelijk de verkoping en tot en met de datum van de definitieve verkoping.

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

Betaling van koopprijs en aankleven Onkosten der verkoping:

Zijn ten laste van de koper:

1. a) Een forfaitaire bijdrage in de kosten, rechten en erelonen der verkopen, zal door de kopers moeten voldaan worden in euro, **binnen de drie werkdagen** na toewijzing, op het kantoor van de werkende notaris.

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

tenuitvoerlegging van de verkoop.

b) Deze forfaitaire bijdrage bedraagt de percentages zoals vermeld inde navermelde algemene voorwaarden.

c) 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.

d) De bovenvermelde percentages zullen berekend worden op:

- 1) De toewijzingsprijs
- 2) 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.
- 3) Op de kosten voor plan en meting
- 4) Op de vaste kosten voor zaalrecht, publiciteit, aanvraag kadastrale bescheiden en hypothecaire getuigenschriften, afleveren van titels en zo meer.

e) 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 kopers betaald worden.

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 drie (3) werkdagen.

Ondergetekende notaris Gauthier Clerens verklaart het aandeel van de heer in de verkoopopbrengst door hem rechtstreeks zal gestort worden op een geblokkeerde spaarrekening op naam van "(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van persoonsgegevens werden de identiteiten van de verkoper(s) en andere natuurlijke personen niet in de voor het publiek gepubliceerde verkoopvoorwaarden geplaatst."

Borgstelling - sterkmaking - opschortende voorwaarde van financiering

Alle bidders en kopers moeten op eerste-zelfs mondeling-verzoek, op hun kosten, goedgekende en door de notaris aanvaarde solvabele borgen stellen die hoofdelijk en wel door hoofdschuldenaars zullen gehouden zijn, zonder enig verhaal van voordeel van rang, verdeling of betwisting, tot de betaling van de prijzen, intresten, kosten en accessorie en andere lasten van de verkoping.

De waarborg van de opbidders en de kopers bij toewijzing zal eindigen drie maand na de uitspraak van definitieve toewijzing, indien er ondertussen geen vervolgingen werden ingesteld tegen de in gebreke gebleven kopers.

Bij gebrek aan borg, zal de werkende notaris het bod of het hoger bod kunnen nietig verklaren zonder opgave van redenen.

Optreden bij **sterkmaking is niet toegelaten.**

De toewijzing wordt **niet** toegestaan onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Gehuwde kopers

Overeenkomstig artikel 1418 van het Burgerlijk Wetboek zullen gehuwde kopers steeds samen moeten aanwezig zijn of vertegenwoordigd bij volmacht van de afwezige echtgenoot of echtgenote. Zo deze volmacht niet werd opgesteld en verleden in authentiek vorm voor een notaris, doch slechts onderhands zou zijn opgesteld, dan zal de vertegenwoordigde echtgenoot de toewijzing moeten bekrachtigen uiterlijk één (1) maand na de toewijzing. De notaris zal nochtans naar eigen oordeel, het bod van de aanwezige echtgenoot aanvaarden en de volmacht akteren en aanhechten. Tot zolang zal de toewijs geschieden onder de opschortende voorwaarde van bekrachtiging.

In geval van ontstentenis binnen de gestelde termijn, zal de voorgaande bidder als koper kunnen aangewezen worden.

Mocht echter de afwezige echtgenoot de verkoop niet komen bekrachtigen binnen de gestelde termijn, dan zal de notaris verder alle verantwoordelijkheid van de hand wijzen bij de overschrijving van de toewijzing door de algemene administratie Patrimoniumdocumentatie van het betrokken ambtsgebied, zo deze zou weigeren de overschrijving te doen op naam der beide echtgenoten.

Instelprijs en premie

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

De biedingen vangen aan **zonder** dat er gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om een **premie** toe te kennen.

Eigendom, genot en gebruik

Op voorwaarde dat de koopsommen en aankleven voldaan zijn, verkrijgen de kopers van voormeld goed:

a) **in eigendom** vanaf het definitief worden van de toewijzing;

het risico met betrekking tot dit goed gaat ook over op dat ogenblik. Inmiddels heeft de verkoper de taak het als een goed huisvader te bewaren, er ondermeer voor te zorgen dat het goed afgesloten blijft en in voorkomend geval voldoende verwarmd wordt om bevrozing te voorkomen.

b) **het genot**: één maand na de dag van het definitief worden van de toewijzing, mits betaling van de koopprijs en aankleven indien het goed onverhuurd is. Indien het goed verhuurd is zullen de huurgelden ten goede komen van de koper vanaf de eerste der maand volgend op de ingenottreding, mits betaling koopprijs en aankleven.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zij kosten bewarende maatregelen nemen.

c) **het gebruik**: door zich eventueel vrij te maken van de huidige gebruikers of huurders, hetzij bij onderlinge overeenkomst of bij opzeg, volgens de wet en eventueel plaatselijk gebruik, zonder tussenkomst van de werkende notaris en op eigen verantwoordelijkheid.

Ten titel van inlichting verklaart de verkoper dat het appartement leeg en vrij van elk gebruik is.

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.

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.

Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het

niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Daar het eigendom te bezichtigen was voor de verkoop en de titels, de verkoopsvoorwaarden en alle verplichte en nuttige informatieve stukken, online raadpleegbaar waren en op het kantoor van de notaris ter inzage hebben gelegen, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en onder eigen verantwoordelijkheid te zijn ingelicht over de staat van de eigendommen en over eventuele erfdienstbaarheden en gemeenschappen. Hij zal geen verhaal kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van de eigendommen en de opgave van de erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen, aard en staat van de gebouwen, ook al voldeden deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De koper is geacht op de hoogte te zijn van alle eventuele erfdienstbaarheden opgenomen in de voormelde basisakte gelet deze voorafgaandelijk de verkoping ter inzage was op het kantoor van de verkoophoudende notaris en online ter beschikking werd gesteld in de online verkooppubliciteit van het eigendom.

In voormelde eigendomstitel wordt geen melding gemaakt van andere, bestaande erfdiensbaaheden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Geschillen en betwistingen

Alle geschillen en moeilijkheden tijdens en over de verkoopverrichtingen zullen door de werkende notaris worden beslecht.

Voor alle betwistingen in verband met de verkoop zullen de rechtbanken bevoegd zijn van het arrondissement waar het kantoor van de werkende, hetzij minuuthoudende notaris gevestigd is.

Belastingen

De onroerende voorheffing en alle andere lasten en taksen welke op voormelde goederen betrekking hebben, zijn voor rekening van de kopers, vanaf de eerste der maand, volgende op de definitieve toewijzing.

Postinterventiedossier

Het verkochte goed werd gebouwd voor één mei tweeduizend en één.

De verkoop vindt plaats zonder een postinterventiedossier en zonder zekerheid dat er sinds één mei tweeduizend en één al dan niet werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Pandwet

Naar aanleiding van de Pandwet van 11 juli 2013 heeft de verkoophoudende notaris een opzoeking uitgevoerd in het pandregister waaruit blijkt dat:

- er zich in of op voorschreven eigendom 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 hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving - raadpleging maatregelenregister

De notaris consulteerde het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

MEDE-EIGENDOM

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom. De statuten en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, gelet deze online en op het kantoor van de verkoophoudende notaris raadpleegbaar waren, en hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, de heer"(...) *Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke personen in verband met de werking van*

persoonsgegevens werden de identiteiten van de verkoper(s) en andere natuurlijke personen niet in de voor het publiek gepubliceerde verkoopsvoorwaarden geplaatst."

, geantwoord heeft bij schrijven de dato 21 september 2026. De partijen erkennen een volledige kennis te hebben van de inhoud van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen gelet deze voorafgaandelijk de verkoping ter inzage waren online en op het kantoor van de verkoophoudende notaris.

De verkoophoudende wijst bovendien uitdrukkelijk op hetgeen gemeld in bovengemeld syndicusschrijven met betrekking tot de recente werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke sanitaire afvoerleiding:

"Op de derde verdieping steekt de nieuwe afvoerleiding (gemend Wc + sanitair) momenteel klaar. De loodgieter heeft ervoor gekozen om het bestaande toilet niet opnieuw aan te sluiten, omdat er een reëel risico bestaat dat het toilet bij het losmaken beschadigd raakt. Het toilet is immer 50 jaar oud.

Op de andere verdiepingen was dezelfde situatie en daar werden de toiletten op private kosten vernieuwd.

De nieuwe afvoerleiding is aanwezig en klaar voor aansluiting door de nieuwe eigenaars. **Het sanitair in de badkamer kan dus niet gebruikt worden."**

Hierover afdoende geïnformeerd door de hiervoor verstrekte inlichtingen van de syndicus, alsook de mogelijkheid om de feitelijke toestand van de sanitaire voorzieningen/aansluitingen ter plaatse vast te stellen en te onderzoeken tijdens de geplande bezoekenmomenten, zal de uiteindelijke koper hiervan verder zijn eigen zaak maken, door het opnieuw aansluiten of volledig vervangen van de privatieve sanitaire leidingen en voorzieningen, evenals het aanpassen, wijzigen, esthetisch wegwerken of bekisten, van de vervangen gemeenschappelijke leiding die door de privatieve kavel loopt, dit alles op eigen kosten en voor eigen rekening, voor zover hij dit noodzakelijk acht in samenspraak met de overige mede-eigenaars, en zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid van de verkoper in deze.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

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

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

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5.- Kosten

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

6.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

Asbestinventaris

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen waarvoor een asbestinventarisattest werd opgemaakt met unieke code UC: 20260915-000159.000, op 15 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig (maar niet asbestvrij)**.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen 0 beperkingen 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestattest, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op het kantoor en online op de website van de verkoophoudende notaris beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

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.

Ter plaatse is vastgesteld dat het goed niet of niet met voldoende rookmelders is uitgerust zodat de koper hiervoor op eigen kosten en eigen verantwoordelijkheid onverwijld het nodige voor zal dienen te doen.

Verzekeringsattest

Voor het voorschreven eigendom werd sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt

De notaris wijst de koper op het bestaan van de website www.klim-cicc.be, waarin kan nagekeken worden of het verkochte goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Stedenbouw

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitende uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het verkocht goed zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogte, ruiling of eventuele afstand van grond, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn 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 verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) het goed wordt verkocht zonder waarborg
- of enige bouwovertreiding het verkochte goed treft;
- of voor alle constructies opgericht, een bouwvergunning werd bekomen, en dat al de opgerichte constructies werden opgericht conform de bekomen vergunning;

- van de toepassing van enige planbatenheffing;
- of dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar
Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven:

- een vergunning met dossiernummer 2008/0532 de dato 27 februari 2009 voor het plaatsen van een terras (horeca);

- een vergunning met dossiernummer 1967/0841 de dato 11 januari 1968 voor het slopen van een handelspand en bouwen van een appartementsgebouw;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister woongebied is volgens origineel gewestplan Mechelen d.d. 5 augustus 1976. Het goed is gelegen binnen het definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' RUP_02000 00132 00001.

3° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregel), en dat evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat het goed niet gelegen is in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

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

7° dat het goed niet is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO (gebieden met een harde bestemming, te weten wonen of industrie, die evenwel een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding).

Voormelde informatie is gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel door de stad Mechelen verleend op datum van 10 augustus 2026.

Het stedenbouwkundig uittreksel werd voorafgaandelijk aan de koop op het kantoor en online op de website van de verkoophoudende notaris ter inzage beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De notaris laat opmerken dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente bekomen werd, bijgevolg werd de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

d) De notaris wijst uitdrukkelijk op artikelen 4.2.1 en 4.2.2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De gemeente Hulshout heeft daarnaast onder meer nog het volgende gemeld:

Milieu en natuur

Voor zover bekend zijn er voor het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd en zijn er geen milieumeldingen ontvangen met uitzondering van:

- een milieuvergunning van 10 januari 1924, met dossiernummer 1924/04.3, voor een paardenstal en mestput;
- een milieuvergunning van 13 juni 1926, met dossiernummer 1936/36.1, voor een bewaarplaats voor 200 liter naphta;

Het onroerend goed bevindt zich in de zuiveringszone centraal gebied.

Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd landschap.

Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.

Grond- en pandenbeleid, belastingen en heffingen

Het onroerend goed is niet ongeschikt of onbewoonbaar.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande en verwaarloosde woningen.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande bedrijfsruimte.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande gebouwen.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van verwaarloosde gebouwen.

Er is geen conformiteitsattest afgeleverd voor de woning in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Bescherming onroerend erfgoed

Het onroerend goed is niet beschermd.

Andere erfdienstbaarheden van openbaar nut

Het onroerend goed is niet bezwaard met erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Algemene informatieclausule

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

Zowel de notaris als de gemeente doet louter een administratief onderzoek zonder onderzoek van de feitelijke toestand ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend of dat er een opname bij vergund geachte gebouwen is geregistreerd, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in

overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Geïnteresseerde partijen zijn aangeraden om persoonlijk na te gaan of het voormeld goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst omgeving van de gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorkooprechten

Voor zover kan worden nagegaan op basis van de opzoeken en titels is het voorschreven goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard, uit hoofde van (handels)huur, pacht, ruilverkaveling, wooncode of ruimtelijke ordening, noch enig vervreemdingsverbod is bezwaard.

Ik, ondergetekende notaris, heb een opzoeking gedaan laatst op 15 september 11. in het themabestand van de Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat geen wettelijk recht van voorkoop van toepassing is op het eigendom.

Waterparagraaf

A. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 15 september 2026, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van

de risicozones.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen

De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper verklaart te begrijpen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming als meergezinswoning (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

De koper verklaart te begrijpen dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

B. Voor zover algemeen bekend is het hierboven vermelde goed nooit eerder overstroomd en is het voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing.

Bodemtoestand

Voor zover bekend is of was er op de grond waarop het gebouw staat geen inrichting gevestigd of wordt of werd er geen activiteit uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bepaald in het Bodemdecreet.

Op 10 augustus 2026 werd door de "Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest" verkort genaamd "OVAM" een bodemattest afgeleverd voor voormeld goed met referentie 20260526825 :

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025
afdeling: 12025 MECHELEN 1 AFD
sectie: C
nummer: 0101/00C000
Verder 'deze grond' genoemd.
2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het
grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-
verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de
bijhorende
no regret-maatregelen vindt u op
<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een
risicogrond is.
2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze
grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen
van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient
er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch
verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor algemene informatie over het bodemattest:
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.
te Mechelen, 10.08.2026"
Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van
dit decreet in verband met de overdracht van de gronden
werden toegepast en wijst de liefhebbers er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot
het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot
het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat voor zover bekend er zich in
of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse,

noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Elektrische installatie

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

Bij proces-verbaal van 20 augustus 2026 werd door House Check vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. 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 vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Christophe Bastin gedateerd van 15 september 2026 met vermelding van unieke code 20260915-0003942899-RES-1 met een berekend energieverbruik van 595 kWh/m² en energielabel F.

Renovatieverplichting

Het hierbij verkochte onroerend goed is een **residentiële gebouweenheid** met energielabel **F**.

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 zes (6) jaar na het verlijden van deze akte:

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

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

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 zes (6) 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 zes (6) 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.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een appartementsgebouw waarvoor een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen beschikbaar dient te zijn. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

De verkoper verklaart dat door de VME (nog) geen energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen werd opgemaakt.

De koper verklaart door ondergetekende notaris te zijn ingelicht dat hij overeenkomstig zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen zal dienen bij te dragen tot de kosten voor de VME bij de opmaak van het certificaat.

Ondergetekende notaris verwijst de koper voor meer inlichtingen naar <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>.

Energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële

gebouwen

Het bij deze verkochte goed moet niet aanzien moet worden als een niet-residentieel gebouw, omdat het een residentieel gebouw betreft.

Onroerend erfgoed

Bij nazicht van de site www.onroerenderfgoed.be op 15 september 2026 blijkt dat :

-het bij deze verkochte onroerend goed niet werd opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, zoals opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet van twaalf juli tweeduizend dertien;

-het verkochte goed wel deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Mechelen', vastgesteld bij ministerieel besluit van negentien februari tweeduizend zestien.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

Toetreding

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 verkoopsvorwaarden.

Wijze van verkopen

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.

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt

tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

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.
- i) De notaris leidt de verkoop. Hij heeft politierecht in de verkoopzaal. Desnoods, indien hij dit noodzakelijk acht, met bijstand van de openbare en gewapende macht.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende 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

De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die 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

Tekortkoming koper

Indien de koper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro), met als minimum het verschil tussen zijn weerhouden bod en het onmiddellijk daaropvolgende lager bod. Deze clausule ontnemt de verkoper niet het recht om van de koper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Tekortkoming verkoper

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

Samenvoeging

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.

Wettelijke indeplaatsstelling

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de 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

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Iedere bidder 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

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 BW).

Prijs

De prijs zal, samen met het aandeel van in de onroerende voorheffing, betaald worden in euro op het kantoor van de notaris binnen de maand te rekenen vanaf de dag van het definitief worden van de verkoping. Bij gebrek aan betaling binnen de gestelde termijn zal de in gebreke blijvende koper en verwijlntrest verschuldigd zijn tegen tien procent (10%) per jaar op de koopprijs en de accessorie, van de eisbaarheid van de prijs en zonder dat de ingebrekestelling nodig is, tot de dag der werkelijke betaling.

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 hoe hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

Kosten (Vlaams Gewest)

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 kwijsingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. 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

twaaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenzestig procent (31,65%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma vijfentachtig procent (27,85%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma dertig procent (24,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma twintig procent (23,20%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenzestig procent (22,65%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma vijftien procent (21,15%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma zestig procent (20,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfendertig procent (20,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijftig procent (19,50%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma vijfentwintig procent (19,25%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma vijfenzeventig procent (18,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma vijfennegentig procent (17,95%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00)

tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- zestien komma zeventig procent (16,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma vijfenveertig procent (15,45%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma vijfennegentig procent (14,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma vijfenveertig procent (14,45%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), 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

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, abattement) 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 forfaitair kostenpercentage, 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 toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement.

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

Schuldvergelijking

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

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 een nieuwe verkoop wordt georganiseerd 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 aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel

verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling 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

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 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

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

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

C. DEFINITIES

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

De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoping verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en die hierdoor 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 verkoopsvoorwaarden 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, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

De notaris: de notaris die de verkoping leidt.

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

VERKOPING

Na deze voorafgaande ophelderingen heeft de verzoeker de werkende notaris verzocht om over te gaan onder de bedingen en voorwaarden van voornoemd lastenkohier waarvan lezing wordt gegeven aan de vergaderde liefhebbers, tot toewijzing van het onroerend goed.

COLLECTIEVE SCHULDREGELING - WCO

De koper verklaart hierbij dat de instrumenterende notaris hem gevraagd heeft of hij een beroep heeft gedaan op de wet betrekking hebbend op de collectieve schuldregeling of wet continuïteit ondernemingen. Door de instrumenterende notaris degelijk voorgelicht verklaart de koper geen enkel beroep gedaan te hebben op deze wet.

REGISTRATIE VAN AANNEMERS-MEERWAARDE-PREMIES

De instrumenterende notaris heeft ondermeer partijen ingelicht omtrent de wetgeving aangaande de registratie van aannemers, de directe belastingen op de meerwaarden, het bekomen van premies of eventuele verminderingen van onroerende voorheffing.

Onderhavige verkoping kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder mee sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor koper en verkoper.

De ondergetekende notaris heeft koper en verkoper voorafgaandelijk aan de toewijzing uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

WOONSTKEUZE

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

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hy-potheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTBEPALING

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

PRIJSBEWIMPELING

De notaris wijst de partijen op de sancties voor prijsbewimpeling en het verbod op prijsbewimpeling.

DEFINITIEVE TOEWIJZING

Vooraf wordt de aandacht van de liefhebbers gevestigd op het feit dat de bedingen van het lastenkohier geen stijlfiguren zijn maar formele voorwaarden van de verkoping.

Na voorlezing van het lastenkohier der algemene en bijzondere voorwaarden werd overgegaan tot de werkzaamheden van toewijzing.

Na diverse opbiedingen is het goed toegewezen aan de hoogst biedende als volgt:

mits de prijs van :

Aan :

VOLMACHT

Elk der kopers, hierna " de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris Gauthier Clerens te Mechelen of diens opvolger, hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- hen te vertegenwoordigen in alle minnelijke of rechtelijke rangregelingen die zullen plaats hebben om tot de regeling en de vereffening van de koopprijs en de koopkosten te komen van het hierboven beschreven onroerend goed;
- om eenvoudig af te zien van de wettelijke indeplaatsstelling die in hun voordeel kan voortspruiten, overeenkomstig artikel 1251, tweede alinea van het

Burgerlijk Wetboek;

- ten verzoeken tot volledige opheffing van alle welkdanige inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen in de mate dat deze opheffingen niet verkregen worden ingevolge de toestemmingen door de hypothecaire- en andere schuldeisers, zodat de verkochte goederen vrij en onbelast zijn van alle inschrijvingen en overschrijvingen lastens de vorige eigenaars;
- ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle stukken en titels, vonnissen en arresten te bekomen;
- hen te vertegenwoordigen bij de gebeurlijke akte ontstentenis van hoger bod, teneinde te doen vaststellen dat binnen de termijn voorzien door de wet geen hoger bod werd verricht, waardoor zij definitief eigenaar zijn geworden van het hoger vermeld onroerend goed.
- ten voorgeschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten, stukken en processen-verbaal te ondertekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld, belovend alles goed te keuren en te bekrachtigen ingeval nodig.

Volmacht fiscale verklaringen

De kopende partij en verkopende partij geven hierbij volmacht aan elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris Gauthier Clerens te Mechelen of diens opvolger, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Ondergetekende notaris Gauthier Clerens bevestigt het recht op geschriften ten belope van honderd euro (100,00 €) te hebben ontvangen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

En van al het bovenstaande werd het onderhavig proces-verbaal opgesteld als hoger vermeld.

Aldus opgemaakt en gesloten als hierboven uitvoerig uiteengezet.

Na integrale voorlezing en uiteenzetting hebben partijen samen met ons, Notaris, ondertekend.

VERKLARING PRO FISCO
VERLAAGD TARIEF

De koper vraagt om toepassing van het verlaagd tarief van 2% van artikel 2.9.4.2.11 VCF voor de volledige woning en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° de zuivere aankoop van de volle eigendom van een woning;

2° de verkrijging uitsluitend door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagd tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (inschrijving binnen de 3 jaar vanaf heden) en deze te zullen behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens 1 jaar.

De koper vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5 VCF en verklaart dat de voorwaarde vervuld is, te weten:

de belastbare grondslag is niet hoger dan tweehonderd veertigduizend euro (240.000 €).