
WIJZIGING VERKOOPSVOORWAARDEN BREMBOSLEI 59

Heden, op **zeven juli tweeduizend zesentwintig**.

Ga ik, **Jan-Baptist De Smedt**, notaris te Kalmthout, over tot het wijziging van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in vertegenwoordiging van:

PARTIJEN BIJ DEZE AKTE

Zijn hier vertegenwoordigd:

[...]

1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkopers verklaren een wijziging te willen aanbrengen aan de verkoopsvoorwaarden ondertekend door ondergetekende notaris op 22 juni 2026 met betrekking tot volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN- vijfendertigste afdeling - Ekeren vierde afdeling

*Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2180 Ekeren, Bremboslei 59**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie F nummer 116/A/2 P0000, voor een oppervlakte van tweehonderddrieënzestig vierkante meter (263 m²).*

[Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.001,00]

2. WIJZIGING VERKOOPSVOORWAARDEN - ARTIKEL "GENOT-GEBRUIK"

De verkopers verklaren het oorspronkelijke artikel met titel "Genot-Gebruik" als volgt te willen wijzigen:

Genot - Gebruik

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huurprijs 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 huurprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Alle lasten en taksen op voorschreven eigendom drukkend, inbegrepen de onroerende voorheffing, dienen door de koper gedragen en betaald te worden te rekenen vanaf de definitieve toewijzing.

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.

Huidige huurtoestand en minnelijke beëindiging

De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans nog verhuurd is krachtens volgende woninghuurovereenkomst en bijhorende addenda:

- Huurovereenkomst 15/03/2013;
- Renovatiehuurcontract van 31/08/2019 en 01/08/2023;
- Bijlage huurovereenkomst van 15/02/2017 & 01/08/2023;
- Huurovereenkomst 23/08/2024;

De verkoper verklaart dat deze huurovereenkomst en bijhorende addenda in minnelijk overleg tussen verhuurder en huurder werd opgezegd bij een door zowel de huurders als verhuurders getekende opzegbrief gedateerd drieëntwintig juni tweeduizend zesentwintig, met een overeengekomen vertrek en volledige ontruiming uiterlijk op eenendertig juli tweeduizend zesentwintig.

Van de voormelde huurovereenkomsten en addenda alsook de opzegbrief werd een kopie aangehecht aan deze akte echter niet ter registratie aangeboden.

De verkoper verklaart dat deze opzegbrief ter inzage is bij ondergetekende notaris, teneinde de koper volledig in te lichten over de huurtoestand.

Indien de huurder het goed tijdig en volledig ontruimt vóór of uiterlijk op de definitieve toewijzing, zal de koper vanaf die datum het volle en vrije genot van het verkochte goed hebben door het persoonlijk gebruik ervan.

De verkoper geeft echter geen enkele garantie dat de huurder het goed effectief zoals afgesproken zal ontruimen vóór de datum van de authentieke akte van toewijzing.

In ieder geval treedt de koper, vanaf de datum van de authentieke akte, van rechtswege en volledig in de plaats van de verkoper als verhuurder, in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst, en zal hij op eigen kosten en risico alle nodige stappen ondernemen om de ontruiming van het goed te bekomen.

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij in dergelijk geval geen enkele aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, prijsvermindering, ontbinding of uitstel van betaling tegenover de verkoper wegens het niet-tijdig vertrek van de huurder.

Vanaf de datum van definitieve toewijzing zal de koper de volledige huurprijs en de eventuele door de huurder verschuldigde lasten innen en draagt hij alle lasten, risico's en kosten verbonden aan de verdere uitvoering en beëindiging van de huurovereenkomst.

Huurwaarborg

De verkoper erkent dat de door de huurder gestelde huurwaarborg strekt tot zekerheid van de verplichtingen van de huurder.

De verkoper en de koper komen uitdrukkelijk overeen dat de huurwaarborg, met inbegrip van de daarop gekapitaliseerde intresten, geen voorwerp kan uitmaken van enige schuldvergelijking met de koopprijs of met enige andere schuldvordering tussen hen onderling.

De verkoper verbindt zich ertoe om, met ingang van de datum van de authentieke akte, definitieve toewijzing, de huurwaarborg in al haar vormen – hetzij een geblokkeerde rekening op naam van de huurder, hetzij een bankwaarborg, hetzij een waarborg in handen van de verkoper overeenkomstig de regelgeving – volledig aan de koper over te dragen, hetzij door middel van de overdracht van de rekening, hetzij door kennisgeving aan de financiële instelling, hetzij door afgifte van de ontvangen gelden, zodat de koper voortaan als verhuurder optreedt ten aanzien van de huurder en gerechtigd is op de vrijgave van de waarborg volgens de wettelijke en contractuele regels.

De koper aanvaardt deze overdracht en treedt in de plaats van de verkoper als gerechtigde op de huurwaarborg, onverminderd de rechten van de huurder.

Leegmaken en borstelschoon – gekoppeld aan tijdig verlaten

Leegmaken en staat van het goed bij tijdig vertrek van de huurder

Indien de huurder het goed tijdig en volledig ontruimt vóór of uiterlijk op de datum van de authentieke akte van toewijzing, zijnde drieëntwintig september tweeduizend zesentwintig, verbindt de verkoper zich ertoe het verkochte goed op die datum volledig leeggemaakt ter beschikking van de koper te stellen.

In dat geval zal het goed worden afgeleverd in borstelschone staat, dit wil zeggen vrij van achtergelaten huisraad, afval, puin of andere voorwerpen die het normaal gebruik door de koper zouden hinderen.

Situatie bij niet-tijdige ontruiming door de huurder

Indien de huurder het goed op de datum van de authentieke akte van toewijzing niet heeft ontruimd, erkennen partijen uitdrukkelijk dat:

- de verkoper geen resultaatsverbintenis draagt om op die datum een volledig leeggemaakt en borstelschoon goed te leveren;
- de koper, als nieuwe eigenaar en verhuurder, alle rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst overneemt en op eigen kosten en risico alle maatregelen zal treffen die hij nodig acht om de ontruiming en eventuele schoonmaak te bekomen;
- de koper in die hypothese geen aanspraak kan maken op prijsvermindering, schadevergoeding, uitstel van betaling of ontbinding van de koop tegenover de verkoper wegens het niet-leegmaken of niet-borstelschoon afleveren van het goed

door de huurder, behoudens in geval van bewezen opzettelijke misleiding door de verkoper.

In de hypothese van niet-tijdige ontruiming komen de huurwaarborg (met intresten) en alle vanaf de datum van de authentieke akte verschuldigde huur en huurlasten toe aan de koper, die ze kan aanwenden in het kader van de verdere uitvoering en beëindiging van de huurovereenkomst, met inbegrip van eventuele kosten van ontruiming en schoonmaak, binnen de grenzen van de toepasselijke wettelijke en contractuele bepalingen.

SLOTBEPALINGEN

Woonstkeuze

Tot uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectieve woning.

Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften

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

Meerwaardebelasting

De minuuthoudende notaris heeft toelichting gegeven aangaande de fiscale bepalingen inzake de meerwaardeheffing. Uit opzoeken blijkt de verkoper voor de eventuele meerwaardebelasting een Rijksinwoner te zijn.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Kalmthout, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.