

---

## VERKOOPSVOORWAARDEN

### vrijwillige fysieke openbare verkoping

---

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

NOTARISKANTOOR HUYGENS, LEFEVRE & GULDEMONT

Veemarkt 12

2800 MECHELEN

tel 015 28 75 40 – E-MAIL : info@notarissenveemarkt.be

Openingsuren:

ma-do: 9.00 u – 12.30 u en 13.30 u – 18.00 u

Vr: 9.00 u – 12.00 u

#### **LASTEN EN VOORWAARDEN**

##### **I. ESSENTIËLE/SPECIFIEKE VERKOOPSVOORWAARDEN opgelegd door de verkoper**

Deze verkoping geschiedt onder de navolgende essentiële voorwaarden opgelegd door de verkoper.

##### **a. voorafgaandelijke uiteenzetting**

##### **Art. 1- Toepassingsgebied**

De onderstaande ESSENTIËLE/SPECIFIEKE VERKOOPSVOORWAARDEN, welke uitdrukkelijk opgelegd worden door de verkoper worden opgenomen als 'Bijzondere verkoopsvoorwaarden' bij alle openbare verkopen van de woningen gelegen in de 'Tuinwijk De Vrije Woonst' (Abeelstraat – Beukstraat – Eenheidsstraat – Matigheidsstraat – Poedermolenstraat – Reinheidstraat – Tervuursesteenweg – Vrijewoonstplein- Voorzorgstraat – Vorsenborgstraat) te Mechelen, eigendom van Woonmaatschappij Rivierenland.

##### **Art. 2- Motivering**

Verkoper licht toe als volgt: *“De Stad Mechelen wenst het betaalbaar woonaanbod in Mechelen uit te breiden door aan burgers de mogelijkheid te bieden een woning te verwerven die ze op langdurige basis zullen gebruiken als hoofdverblijfplaats. Deze verkoopstrategie kadert in actie 6 en 7 van het woonbeleidsactieplan van de Stad Mechelen, waarin onder meer voorzien van een aanbod aan woningen voor beginners en starterswoningen en mengen van woonvormen wordt vooropgesteld. Daarnaast gaat de Stad Mechelen voor kwalitatieve woningen, met bijzondere aandacht voor de duurzaamheidsvereisten, waarin bewoners langdurig kunnen wonen. Tenslotte wijst de Stad Mechelen op het belang van de tuinwijk als waardevol bouwkundig erfgoed.”*

Ook Woonmaatschappij Rivierenland wenst het kwalitatief en betaalbaar wonen voor starters en (jonge) gezinnen mogelijk te maken. Daarbovenop wenst de woonmaatschappij speculatie op meerwaarde bij de aankoop van deze panden uit te sluiten.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt:

- de mogelijkheid tot aankoop van een woning beperkt tot natuurlijke personen en dit om deze te bestemmen als enige (gezins)woning. Uitzondering wordt gemaakt voor

degenen die hun enige woning of bouwgrond binnen een vooropgestelde termijn verkopen;

- gesteld dat elke koper slechts 1 woning kan verwerven;
- bepaald dat de woning langdurig en persoonlijk dient te worden bewoond;
- opgelegd dat de koper deze woning dient te renoveren en aan te passen tot een energiezuinige woning;

en dit alles met respect voor het karakter van de wijk en het bouwkundig erfgoed.

### **Art. 3- Algemeen**

De onderstaande ESSENTIËLE/SPECIFIEKE VERKOOPSVOORWAARDEN dienen dan ook te worden gelezen als garantie om het voormeld beoogde maatschappelijk doel bij de verkoop van de woningen gelegen in de 'Tuinwijk De Vrije Woonst' te bereiken.

#### Voorafgaande besluitvorming

De onderstaande ESSENTIËLE/SPECIFIEKE VERKOOPSVOORWAARDEN zijn voorgedragen aan en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Mechelen in zitting van **5 augustus 2024** en werden goedgekeurd door de raad van bestuur van Woonmaatschappij Rivierenland op **6 juni 2024**.

#### De koper

'Waar in de verkoopvoorwaarden 'de koper' of 'de kopers' staat, wordt hiermee bedoeld 'de natuurlijke persoon of personen die initieel binnen deze procedure de woning hebben aangekocht, of na overlijden van (de langstlevende van) deze, minstens één van zijn erfgenamen.'

#### b. Specifieke verkoopvoorwaarden opgelegd door de verkoper

### **Art. 4- Verplichting tot bewoning**

De kopers zijn ertoe gehouden de woning binnen de 3 jaar, te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, **persoonlijk en werkelijk te betrekken**. Als datum voor het betrekken van de woning geldt de inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente op het adres van de woning.

De verkoper controleert 3 maanden voor het verstrijken van voormelde termijn of de kopers of diens erfgenaam effectief op het adres van de aangekochte woning ingeschreven zijn. Als dat niet het geval is, dan verstuurt de verkoper een herinneringsbrief om de kopers of diens erfgenaam te waarschuwen dat de deadline bijna verstrijkt.

De woning moet bovendien tot hoofdverblijfplaats dienen. De kopers zijn ertoe gehouden de woning **ononderbroken te bewonen en er gewoonlijk en hoofdzakelijk verblijf te houden gedurende een termijn van 10 jaar** die een aanvang neemt op de datum van het betrekken van de woning. De naleving van deze voorwaarde zal door de verkoper gecontroleerd worden aan de hand van alle bewijsmiddelen waaronder de inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente op het adres van de woning.

De koper geeft volmacht aan de verkoper om zijn adresgegevens op te zoeken in de databank van de overheid, zodat deze kan controleren of de koper aan de verplichting tot bewoning voldoet.

### **Art. 5- Aankoop door natuurlijke personen**

De mogelijkheid tot aankoop is beperkt tot **natuurlijke personen**. Rechtspersonen worden uitgesloten van de aankoopmogelijkheid.

Ieder echtpaar, koppel of alleenstaande kan slechts één woning aankopen.

### **Art. 6- Onroerende bezitsvoorwaarde**

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van de woning, mag de (kandidaat)-koper **geen** rechten in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal in een andere woning of bouwgrond bezitten, tenzij de koper er zich in het proces-verbaal van toewijzing toe verbindt om:

- binnen de 3 jaar na het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, de rechten in volle eigendom of vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal, die hij nog bezit op een andere woning of bouwgrond te vervreemden of er afstand van te doen;
- binnen voormelde termijn een attest van de instrumenterende notaris te bezorgen aan de verkoper waarin bevestigd wordt dat voormelde rechten in volle eigendom of vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal vervreemd werden dan wel dat er afstand van gedaan werd.

Drie maanden voor het verstrijken van de voormelde termijn zal de onroerende bezitsvoorwaarde door de verkoper opnieuw gecontroleerd worden. Als blijkt dat de kopers nog niet in orde zijn met de onroerende bezitsvoorwaarde zal de verkoper deze een herinneringsbrief sturen om te waarschuwen dat de termijn bijna verstrijkt.

De koper geeft volmacht aan de verkoper om de vereiste opzoekingen te doen in de databank van de overheid, zodat deze kan controleren of de koper aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoet.

#### **Art. 7- Renovatieplicht en duurzaamheidsverwachtingen**

De verkoper wijst er uitdrukkelijk op dat de in deze verkoop vervatte woningen **niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit (de woningkwaliteitsnormen)**. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen. De woningen vereisen dan ook een grondige renovatie vooraleer ze kunnen worden bewoond.

Er wordt daarom verwacht dat de koper de nodige werken uitvoert opdat de woningen:

- a. voldoen aan de minimale kwaliteitseisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit en dit voordat de woningen effectief worden betrokken.**

De koper toont aan dat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen door middel van een verklaring, uitgereikt door de Stad Mechelen, waarin de gemachtigde ambtenaar verklaart geen gebreken van categorie II of III en maximaal 6 gebreken van categorie I te hebben vastgesteld. Deze verklaring dient te zijn opgesteld op een datum voorafgaand aan de inschrijving in het bevolkingsregister.

De Stad Mechelen engageert zich hierbij om op aanvraag éénmalig (aan te vragen door de koper op [DienstWonen@mechelen.be](mailto:DienstWonen@mechelen.be)), een gratis kwaliteitsonderzoek uit te voeren, waarop – als voldaan is aan de voorwaarden – een verklaring zal worden afgeleverd. De koper bezorgt de verklaring aan de verkoper.

- b. binnen de 5 jaar na het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt voldoen aan de duurzaamheidsvereisten als volgt:**

- o ofwel aan de voorwaarden om een energielabel B te bekomen;
- o ofwel voor elk van volgende onderdelen van de woning aan volgende vereisten:

dak en vloer:  $U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

beglazing:  $U_g = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

vensters (= beglazing en raamprofielen samen):  $U_w = 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

energie-efficiënte verwarmingsinstallatie met een totaal maximaal vermogen van  $15 \text{ W}/\text{m}^2$ , namelijk een warmtepomp, een condenserende ketel, micro-WKK, warmtenet of decentrale toestellen.

De koper toont aan dat de woning ofwel een energielabel B heeft ofwel voor elk van voormelde onderdelen voldoet aan voormelde vereisten, en dit via een EPC-attest, dat hij dient te bezorgen aan de verkoper.

#### **Art. 8- De tuinwijk als waardevol bouwkundig erfgoed**

De verkoper wijst er uitdrukkelijk op dat de woning deel uitmaakt van de 'Tuinwijk De Vrije Woonst', die is opgenomen als bouwkundig geheel in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen.

Hierna onder de titel **8. ONROEREND ERFGOED** worden ten informatieve titel en zonder limitatief te zijn enkele voorwaarden geschetst waarvan verwacht kan worden dat de Stad deze zal opleggen bij de beoordeling van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de renovatie van de woning.

### **Art. 9- Sancties bij vroegtijdige verkoop- Recht van wederinkoop- schadevergoeding – Andere sancties**

#### Art. 9.1 – Uitgevoerde werken / in te brengen kosten bij sancties

Onder in te brengen kosten voor de berekeningen bij uitoefenen van recht van wederinkoop of toepassing van de sanctie bij wederverkoop (schadevergoeding) wordt verstaan de som van:

- de gerealiseerde werken uitgevoerd om te voldoen aan de kwaliteitsvereisten zoals bepaald in art. 7,
- de werken zoals opgenomen in de verleende omgevingsvergunning
- evenals werken die worden uitgevoerd om de woning aan te passen voor het hedendaags comfort, in het bijzonder de werken rond sanitaire voorzieningen en keuken.

De kosten dienen te worden bewezen aan de hand van facturen voor werken of aankoop materialen, inclusief btw. De kosten van deze werken worden niet geïndexeerd.

Indien koper en verkoper geen akkoord bereiken bij de berekening van de kosten van de uitgevoerde werken, zal een deskundige worden aangesteld die deze kosten zal berekenen. De kosten voor deze deskundige worden verdeeld 50/50 tussen koper en verkoper.

#### Art. 9.2 Recht van Wederinkoop

Indien de koper de woning verkoopt vooraleer de termijn van onafgebroken bewoning opgenomen in de bepaling 'Verplichting tot bewoning' is verstreken, kan de verkoper een recht van wederinkoop uitoefenen.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheek waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Voor de bepaling van de wederinkoopprijs wordt het bedrag vastgelegd op de som van de gemaakte kosten en de initiële aankoopprijs voor de woning. De initiële aankoopprijs wordt geïndexeerd door deze aan te passen aan de evolutie van het gezondheidsindexcijfer (basis 2013) volgens de volgende formule:

Oorspronkelijke aankoopprijs x nieuwe index/basisindex.

Nieuwe index: gezondheidsindexcijfer van de maand "X" van het jaar voorafgaand aan het jaar van de wederinkoop (beslissing raad van bestuur hiertoe)

Basisindex: het gezondheidsindexcijfer van de maand "X" van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de oorspronkelijke verkoop heeft plaatsgevonden.

Waarbij "X" de maand is waarin de authentieke akte vaststellende de oorspronkelijke verkoop verleden is.

De verkoper brengt de koper er binnen een termijn van drie maanden, vanaf de kennisneming van het niet-nakomen van de verplichting, van op de hoogte of hij het recht van wederinkoop al dan niet zal uitoefenen.

#### **Art. 9.3 – Schadevergoeding**

De verkoper die geen gebruik maakt van zijn recht van wederinkoop kan een schadevergoeding vorderen van de kopers.

Indien de verkoop plaats vindt in de periode waarin geen of minder dan 5 jaar bewoning door de koper kan worden aangetoond bedraagt de schadevergoeding 80% van de meerwaarde.

Indien de verkoop plaats vindt in de periode waarin minstens 5 jaar maar minder dan 10 jaar bewoning kan worden aangetoond bedraagt de schadevergoeding 40% van de meerwaarde.

Waarbij de datum van inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning geldt als referentiepunt voor de berekening van het aantal jaren bewoning. De meerwaarde van de woning is hierbij bepaald als het verschil tussen de verkoopprijs van de

doorverkoper (originele koper) verminderd met de som van de uitgevoerde werken (zie art. 9.1) en de originele geïndexeerde initiële aankoopprijs van de woning. De indexering wordt vastgelegd op 2 % voor elk verstreken jaar na de aankoop.

De kopers geven de verkoophoudende notaris onherroepelijk volmacht om het bedrag van deze vergoeding af te houden van de 'wederverkoopprijs' en deze uit te betalen aan de verkoper.

#### **Art. 9.4 – Andere sancties.**

Ingeval van inbreuk op of niet uitvoeren van een bijzondere verkoopsvoorwaarde (in het bijzonder maar niet uitsluitend opgenomen in de bepalingen "Verplichting tot bewoning", "Onroerende bezitsvoorwaarde" en "Renovatieplicht", zullen de kopers gehouden zijn een schadevergoeding te betalen aan de verkoper gelijk aan 5 % van de in het proces-verbaal van definitieve toewijzing opgenomen aankoopprijs op jaarbasis, pro rato te berekenen vanaf de datum van vaststelling van de overtreding tot de datum waarop de overtreding is geregulariseerd.

## **II. BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN - OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De beschrijving van de 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.

### BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

#### LOT 1, omvattende:

##### Stad MECHELEN - derde afdeling

Een **woning**, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Abeelstraat 22**, gekend op het kadaster sectie E, nummer **0431B15P0000**, met een gemeten oppervlakte van honderdnegentig vierkante meter (190 m<sup>2</sup>).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen bedraagt tweehonderdvijfendertig euro (€ 235,00);

#### GRONDPLAN

Dit eigendom staat afgebeeld als lot 2 op een grondplan opgemaakt door Bruno Mertens te 2800 Mechelen, op 1 februari 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **12403/10616** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal – na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht tot overschrijving van het plan zonder aanbieding ervan, overeenkomstig artikel 1, laatste lid, van de Hypotheekwet. Overeenkomstig artikel 26, lid 3, 2° van het Vlaams Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het plan niet ter registratie aangeboden.

#### LOT 2, omvattende:

##### Stad MECHELEN - derde afdeling

Een **woning**, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Abeelstraat 38**, gekend op het kadaster sectie E, deel van nummers 0431B18P0000 en 0431A20P0000, met een gemeten oppervlakte van honderdachtennegentig vierkante meter (198 m<sup>2</sup>) met gereserveerde perceelsidentificatienummer **0431L20P0000**.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen is nog niet ingekohierd;

#### GRONDPLAN

Dit eigendom staat afgebeeld als lot 1 op een grondplan opgemaakt door Bruno Mertens te 2800 Mechelen, op 4 juli 2024.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **12403/10715** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal – na door partijen en de notaris “ne varietur” te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht tot overschrijving van het plan zonder aanbieding ervan, overeenkomstig artikel 1, laatste lid, van de Hypotheekwet. Overeenkomstig artikel 26, lid 3, 2° van het Vlaams Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het plan niet ter registratie aangeboden.

#### **LOT 3, omvattende:**

##### **Stad MECHELEN - derde afdeling**

Een **woning**, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Beukstraat 4**, gekend op het kadaster sectie E, deel van nummer 0340P6P0000, met een gemeten oppervlakte van tweehonderdvierentwintig vierkante meter (224 m<sup>2</sup>), met gereserveerde perceelsidentificatienummer **0340V9P0000**.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen is nog niet ingekohierd;

#### **GRONDPLAN**

Dit eigendom staat afgebeeld als **lot 2 op een grondplan** opgemaakt door Bruno Mertens te 2800 Mechelen, op 16 januari 2023 en gewijzigd door een grondplan opgemaakt door Bruno Mertens te Mechelen, op 15 april 2023.

Deze plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **12403/10605** en **12403/10628** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze grondplannen zullen – na door partijen en de notaris “ne varietur” te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht tot overschrijving van de plannen zonder aanbieding ervan, overeenkomstig artikel 1, laatste lid, van de Hypotheekwet.

Overeenkomstig artikel 26, lid 3, 2° van het Vlaams Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden de plannen niet ter registratie aangeboden.

#### **LOT 4, omvattende:**

##### **Stad MECHELEN - derde afdeling**

Een **woning**, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Poedermolenstraat 7**, gekend op het kadaster sectie E, nummer **0340Z8P0000**, met een gemeten oppervlakte van honderdachtenzeventig vierkante meter (178 m<sup>2</sup>).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen bedraagt tweehonderdzeventig euro (€ 270,00)

#### **GRONDPLAN**

Dit eigendom staat afgebeeld als **lot 1 op een grondplan** opgemaakt door Bruno Mertens te 2800 Mechelen, op 26 januari 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **12403/10612** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal – na door partijen en de notaris “ne varietur” te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht tot overschrijving van het plan zonder aanbieding ervan, overeenkomstig artikel 1, laatste lid, van de Hypotheekwet. Overeenkomstig artikel 26, lid 3, 2° van het Vlaams Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het plan niet ter registratie aangeboden.

#### **LOT 5, omvattende:**

##### **Stad MECHELEN - derde afdeling**

Een **woning**, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Voorzorgstraat 3**, gekend op het kadaster sectie E, nummer **0431T14P0000**, met een gemeten oppervlakte van honderdnegeenzeventig vierkante meter (179 m<sup>2</sup>).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen bedraagt tweehonderdvijftig euro (€ 250,00)

#### GRONDPLAN

Dit eigendom staat afgebeeld als **lot 1 op een grondplan** opgemaakt door Bruno Mertens te 2800 Mechelen, op 18 februari 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **12403/10618** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal – na door partijen en de notaris “ne varietur” te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht tot overschrijving van het plan zonder aanbieding ervan, overeenkomstig artikel 1, laatste lid, van de Hypotheekwet. Overeenkomstig artikel 26, lid 3, 2° van het Vlaams Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het plan niet ter registratie aangeboden.

Hierna samen of apart ‘**het goed**’ en/of ‘**het onroerend goed**’.

### III. WIJZE VAN VERKOPEN

#### 1. INSTELPRIJS PER BETROKKEN GOED

Onderhavige verkoop vindt plaats met vaststelling van volgende instelprijzen:

Lot	Adres	Kadastraal nr.	groot-m <sup>2</sup>	Instelprijs
1	Abeelstraat 22, 2800 Mechelen	12403E0431B15P0000	190 m <sup>2</sup>	€ 150.000,00
2	Abeelstraat 38, 2800 Mechelen	Deel van 12403E0431B18P0000 – 12403E0431A20P0000 met gereserveerde perceelsidentificatie nummer 0431L20P0000	198 m <sup>2</sup>	€ 150.000,00
3	Beukstraat 4, 2800 Mechelen	Deel van 12403E0340P6P0000 – gereserveerde perceelsidentificatie nummer 12403E0340V9P0000	224 m <sup>2</sup>	€ 170.000,00
4	Poedermolenstraat 7, 2800 Mechelen	12403E0340Z8P0000	178 m <sup>2</sup>	€150.000,00
5	Voorzorgstraat 3 , 2800 Mechelen	12403E0431T14P0000	179m <sup>2</sup>	€ 170.000,00

De verkoop geschiedt **NIET** met instelpremie zoals gemeld in artikel 12 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### 2. PLAATS, DAG EN UUR VAN DE ZITTING

Deze verkoping heeft plaats in één zitting op **woensdag 25 september 2024 om 14u00** in het **Lokaal Dienstencentrum Den Abeel, te 2800 Mechelen, Jozef Verbertstraat 61.**

#### 3. MINIMUMBOD PER BETROKKEN GOED

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

#### 4. BEKENDMAKING

De publiciteit vindt plaats op de volgende websites

- Notaris.be
- Immoweb

- Printpublicatie in het notarisblad Notaris.be
- website kantoor
- De zondag
- Instagram/Facebook

De bekendmaking start in de week van **26 augustus 2024**.

## 5. BEZOEKEN

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt:

**De sleutels kunnen afgehaald worden op het notaris kantoor**, iedere werkdag tussen 9:00 uur en 12:30 uur en tussen 13:30 uur en 17:30 uur, maar alleen na telefonische reservatie met het onthaal (015 28 75 40 ) mist voorlegging van een identiteitskaart en dit vanaf 2 september 2024.

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

## 6. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING

Deze verkoop geschiedt **niet** onder onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

## 7. KOSTEN PER GOED

### a) Forfaitaire kosten

Ondergetekende notaris verwijst hiervoor naar artikel 23 van de Algemene verkoopvoorwaarden, hierna gemeld onder deel B.

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) wordt de forfaitaire bijdrage bepaald op negenentwintig procent (29,00%), samen met een bijkomende vaste kost van duizend euro (€ 1.000,00) excl btw, welke ten laste wordt gelegd van de koper.

### b) Bijkomende kosten

Het “Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode de dato 29 september 2006” bepaalt desbetreffend letterlijk het volgende in artikel 11 §2 : **“De sociale huurwoningen worden openbaar verkocht. De verkoopprijs moet in voortkomend geval worden verhoogd met de kosten, vermeld in artikel 2 en artikel 5.3.”**

Zijn derhalve lastens de koper :

- een schattingsvergoeding ten bedrage van **tweehonderdvijfendertig euro vijfennegentig cent (€ 235,95) incl. btw.**

### c) Nalatigheidsintresten

Bij nalatigheid van betaling zullen de kopers een intrest verschuldigd zijn berekend tegen zeven ten honderd 's jaars.

## IV. VOORWAARDEN

### 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt 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.

### 2. PANDWET

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

- hij alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het hierbij verkochte goed volledig heeft betaald;
- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die zouden zijn belast met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er geen goederen die zijn belast met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud, werden geïncorporeerd in het verkochte goed.



Dit blijkt ook uit een opzoeking naar pandrechten en eigendomsvoorbehoud, door ondergetekende notaris verricht in het pandregister van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie Rechtszekerheid op heden.

### **3. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN**

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

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

### **4. ROMMELCLAUSULE**

De koper verkrijgt het goed in huidige toestand, met alle eventuele rommel die zich er nog op bevindt op het ogenblik dat hij het genot ervan verkrijgt.

Hij zal desgevallend zelf het nodige moeten doen voor de opkuis van het verkochte goed.

### **5. 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.

### **6. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN**

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

### **7. GEMEENHEDEN**

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

### **8. 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.

### **9. 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.

### **10. EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

### **11. GENOT – GEBRUIK**

De verkoper verklaart dat de vijf voormelde goederen vrij zijn van gebruik.

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

## **12. OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

## **13. 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.

## **14. 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.

Aangaande het hiervoor vermeld **LOT 3** wordt bepaald aangaande de belasting onbewoonbaarheid en ongeschikte woning: de verkoper zal instaan voor de belastingen voor het lopende jaar 2024.

Vanaf 2025 zullen deze ten laste zijn van de uiteindelijke koper.

De koper dient zelf het nodige te doen voor de aanvraag tot vrijstelling van de heffing en dit overeenkomstig de bepalingen van de daartoe vastgestelde verordening door de stad Mechelen op 29/04/2024, → URL: [Reglement 29/04/2024](#)

## **15. MEDE-EIGENDOM**

Niet van toepassing op deze verkoop.

# **V. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

## **1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### A. Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendommen zouden onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of

andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de kandidaat-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 verzoeker te kunnen uitoefenen.

B. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopers op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen en luidt als volgt

Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:
  - a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
  - b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
  - c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
- 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;
- 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
  - a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
  - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
  - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;
- 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
- 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht

De kopers worden er op gewezen dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de onbebouwde gedeelten van het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen. Voor wat betreft verbouwingswerken deelt ondergetekende notaris mede dat afhankelijk van de aard van verbouwing eveneens een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

De minuuthoudende notaris vestigt de aandacht van de liefhebbers op het belang voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed;

- persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

C. Vastgoedinfo / stedenbouwkundige uittreksel :

De Stad Mechelen beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

De vijf vastgoedinlichtingen de dato **26 juni 2024** liggen ter inzage bij ondergetekende notaris. Iedereen kan op eerste verzoek hier kosteloos afschrift van verkrijgen. Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers erop dat het feit dat een vergunning voor het verkochte goed voorhanden is, niet noodzakelijk impliceert dat het voorwerp van deze verkoop integraal is vergund.

Voormeld uittreksels en deze inlichtingen vermelden onder meer het volgende:

D. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

**VOOR LOT 1 – Abeelstraat 22:**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mechelen afgeleverde vastgoedinlichtingen de dato 26 juni 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund.

Uit de kadastrale legger de dato 20 juni 2024 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd tussen de jaren 1919-1930.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend goed is opgenomen in het vergunningenregister als “vergund geacht”. De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden is en het goed gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd “Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen”, de dato 18 juli 2008;

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten);

8° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

9° Uit de voormelde afgeleverde vastgoedinformatie blijkt tevens:

**“Onroerend Erfgoed**

*Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed*

*Beschrijving: Tuinwijk De Vrije Woonst*

*Referentie: 97755*

*Geldigheid startdatum: 29/03/2019*

*Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97755>”;*

**VOOR LOT 2 – Abeelstraat 38:**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mechelen afgeleverde vastgoedinlichtingen de dato 26 juni 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund.

Uit de kadastrale legger de dato 20 juni 2024 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd tussen de jaren 1919-1930.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend goed is opgenomen in het vergunningenregister als "vergund geacht". De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden is en het goed gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen", de dato 18 juli 2008;

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten);

8° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

9° Uit de voormelde afgeleverde vastgoedinformatie blijkt tevens:

**"Onroerend Erfgoed**

*Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed*

*Beschrijving: Tuinwijk De Vrije Woonst*

*Referentie: 97755*

*Geldigheid startdatum: 29/03/2019*

*Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97755>;*

**VOOR LOT 3 – Beukstraat 4:**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mechelen afgeleverde vastgoedinlichtingen de dato 26 juni 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund.

Uit de kadastrale legger de dato 20 juni 2024 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd tussen de jaren 1919-1930.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend goed is opgenomen in het vergunningenregister als "vergund geacht". De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden is en het goed gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen", de dato 18 juli 2008;

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten);

8° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

9° Uit de voormelde afgeleverde vastgoedinformatie blijkt tevens:

**“Splitsing**

*Beschrijving: Verdeling*

*Gemeentelijk dossiernummer: 2023S014*

*Beslissing: Gunstig*

*Datum beslissing: 01/02/2023*

*Datum antwoord: 01/02/2023;”*

**“Onroerend Erfgoed**

*Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed*

*Beschrijving: Tuinwijk De Vrije Woonst*

*Referentie: 97755*

*Geldigheid startdatum: 29/03/2019*

*Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97755>”;*

**“Onbewoonbare- en ongeschikte woning**

*Beschrijving: Woning op eengezinswoning gelijkvloers en 1e verdieping*

*Adres: Beukstraat 4, 2800 Mechelen”*

De woning is opgenomen in de inventaris onbewoonbare- en/of ongeschikte eigendommen sinds 6 mei 2021.

Ondergetekende notaris zal uiterlijk binnen een termijn van 7 dagen te rekenen vanaf de akte toewijs, de inventarisbeheerder (Agentschap Wonen-Vlaanderen) en de Vlaamse Belastingdienst en de stad Mechelen van deze overdracht in kennis stellen via het daartoe bestemde en door beide partijen (verkoper en uiteindelijke koper) ondertekende formulier.

De verkoper bevestigt het voorgaande en verklaart verder niet door een administratie te zijn gewaarschuwd of te zijn in kennis gesteld dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op een andere inventaris dan deze van ongeschikte en onbewoonbare eigendommen zal worden gezet. Omtrent de betaling van de heffing voor de lopende periode: De verkoper zal instaan voor de betalingen voor het lopende jaar 2024, vanaf 2025 vallen deze ten laste van de uiteindelijke koper.

Deze regeling doet geen afbreuk aan de gehoudenheid van de verkoper ten aanzien van de fiscus voor wat de betaling van de totaliteit van de heffing betreft.

De kandidaat-kopers kunnen ten alle tijden hieromtrent een kopie opvragen van het technisch verslag dd.28.04.2021 en besluit van de stad Mechelen dd.06.05.2021;

**VOOR LOT 4 – Poedermolenstraat 7:**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mechelen afgeleverde vastgoedinlichtingen de dato 26 juni 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund.

Uit de kadastrale legger de dato 20 juni 2024 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd tussen de jaren 1919-1930.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend goed is opgenomen in het vergunningenregister als

“vergund geacht”. De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden is en het goed gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd “Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen”, de dato 18 juli 2008;

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten);

8° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

9° Uit de voormelde afgeleverde vastgoedinformatie blijkt tevens:

**“Onroerend Erfgoed**

*Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed*

*Beschrijving: Tuinwijk De Vrije Woonst*

*Referentie: 97755*

*Geldigheid startdatum: 29/03/2019*

*Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97755>”;*

**VOOR LOT 5 – Voorzorgstraat 3:**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mechelen afgeleverde vastgoedinlichtingen de dato 26 juni 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, behoudens volgende vergunning:

**“Stedenbouwkundige vergunning**

*Beschrijving: plaatsen tuinhuisje*

*Referentie: 12025\_2004\_4033*

*Gemeentelijk dossiernummer: 1984/0115*

*Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 09/04/1984*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen”*

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund.

Uit de kadastrale legger de dato 20 juni 2024 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd tussen de jaren 1919-1930.

De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend goed is opgenomen in het vergunningenregister als “vergund geacht”. De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden is en het goed gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd “Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen”, de dato 18 juli 2008;

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

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten);

8° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

9° Uit de voormelde afgeleverde vastgoed informatie blijkt tevens:

#### ***“Onroerend Erfgoed***

*Aanduidingstype: Vastgesteld bouwkundig erfgoed*

*Beschrijving: Tuinwijk De Vrije Woonst*

*Referentie: 97755*

*Geldigheid startdatum: 29/03/2019*

*Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97755>”;*

#### ***E. Verklaring van de verkoper***

De verkoper verklaart dat:

- voormelde vijf goederen werden opgericht vóór 22 april 1962;
- voor zover zij zelf bouw-, verbouwings-, of afbraakwerken aan voormelde vijf goederen hebben verricht of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen;
- zij bij zijn weten ook geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen die dateren van vóór zij eigenaar was;
- er tot op vandaag met betrekking tot de eigendommen en de actuele bestemming geen geschillen met om het even wie bestaan;
- zij geen kennis heeft van enige planbatenheffing;
- de hiervoor beschreven vijf goederen niet het voorwerp uitmaken van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel en er geen procedure tot het opleggen van dergelijke maatregel hangende zijn.

#### ***F. Splitsing zonder verkavelingsvergunning – TAV LOT 2***

Met toepassing van artikel 5.2.2 VCRO, heeft de ondergetekende notaris op 24 juli 2024 het plan van verdeling tussen het verkochte goed en het goed dat eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavel(s) nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen.

Bij schrijven van 19 augustus 2024 heeft het College van Burgemeester en Schepenen geantwoord. De inhoud van de brief luidt letterlijk als volgt:

***“HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN DE ZITTING VAN 12-08-2024:***

#### ***Artikel 1***

*Bij de aanvraag met de bovenstaande gegevens en zoals hiernavolgend beschreven worden volgende opmerkingen geformuleerd:*

- *De aangeduide perceelnummers op het landmeterplan komen niet overeen met de aanduiding van de percelen op het landmeterplan of de toegevoegde notariële brief;*
- *Het is positief dat het achterliggende perceel 431 M1 S, dat heden niet/zeer beperkt grenst aan een voldoende uitgeruste weg, wordt gevoegd bij een perceeldeel dat gelegen is aan de uitgeruste weg 'Abeelstraat';*
- *Het is positief dat de tuinzone van de woning Abeelstraat 38 wordt vergroot;*



- *Voorliggende verdeling doet geen uitspraken over het vergund (geacht) karakter van de constructies op het perceel en/of de (ver-)bouwmogelijkheden op het perceel.*

De verkoper verklaart dat voor deze splitsing geen omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of tot stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

#### G. Splitsing zonder verkavelingsvergunning – TAV LOT 3

Met toepassing van artikel 5.2.2 VCRO, heeft de ondergetekende notaris op 15 juli 2024 het plan van verdeling tussen het verkochte goed en het goed dat eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavel(s) nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen.

Bij schrijven van **22 juli 2024** heeft het College van Burgemeester en Schepenen geantwoord. De inhoud van de brief luidt letterlijk als volgt: “(...)De Stad Mechelen heeft uw aanvraag tot verdeling voor een eigendom gelegen te Mechelen, Beukstraat 4 - Tervuursesteenweg 314, overgemaakt op 19 juli 2024 goed ontvangen.

De stad Mechelen heeft **geen verdere opmerkingen** bij deze aanvraag tot verdeling, uw aanvraag werd gunstig beoordeeld. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben(...)”.

De verkoper verklaart dat voor deze splitsing geen omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden of tot stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

## 2. ROOILIJN

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat voormelde vijf goederen **niet** getroffen zijn door enige **rooilijn**, behoudens volgende:

### **VOOR LOT 1 – ABEELSTRAAT 22 EN LOT 2 – ABEELSTRAAT 38:**

#### **“Gemeentelijk Rooilijnplan**

Beschrijving: Abeelstraat

Referentie: ROO\_12025\_243\_00001\_00001

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/57263d1f-4c9f-41a7-b561-5fa137199628>;

### **VOOR LOT 3 – BEUKSTRAAT 4:**

#### **“Gemeentelijk Rooilijnplan**

Beschrijving: Beukstraat

Referentie: ROO\_12025\_243\_00007\_00001

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/43951519-756b-410d-bf76-84f767548955>;

### **VOOR LOT 1 – ABEELSTRAAT 22 EN VOOR LOT 5 – VOORZORGSTRAAT 7:**

#### **“Gemeentelijk Rooilijnplan**

Beschrijving: Reinheidstraat

Referentie: ROO\_12025\_243\_00035\_00001

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/d7d6e7d8-cada-4081-ba73-09a219233cf1>;

### **VOOR LOT 5 – VOORZORGSTRAAT 7:**

#### **“Gemeentelijk Rooilijnplan**

Beschrijving: Voorzorgstraat

Referentie: ROO\_12025\_243\_00045\_00001

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a6e30041-20fd-403b-aebd-a755f3615895>;

### 3. ONTEIGENING

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat met betrekking tot voormelde vijf goederen **geen onteigeningsbesluiten** gekend zijn.

De kandidaat-kopers kopen op hun eigen risico.

### 4. WEGEN EN VERKEER

De vijf onroerend gelegen zijn niet gelegen aan een Gewestweg.

### 5. WATERPARAGRAAF

#### VOOR LOTEN 1 TOT 4:

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gewijzigd bij Decreet van 19 juli 2013 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 vermeldt de instrumenterende notaris, dat hij op **19 juni 2024 en 20 juni 2024** een opzoeking heeft verricht op de website [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) waaruit blijkt dat voormelde goederen lot 1, lot 2, lot 3 en lot 4:

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied;

De notaris informeert dat voor voormelde vijf goederen het overstromingsrapport volgende scores geeft:

- Perceelscore of P-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);
- Gebouwscore of G-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);

#### VOOR LOT 5:

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gewijzigd bij Decreet van 19 juli 2013 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 vermeldt de instrumenterende notaris, dat hij op **20 juni 2024** een opzoeking heeft verricht op de website [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) waaruit blijkt dat voormeld goed lot 5:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een signaalgebied;

De notaris informeert dat voor het verkochte goed het overstromingsrapport volgende scores geeft:

- Perceelscore of P-score: **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering);
- Gebouwscore of G-score: **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering);

### 6. LEEGSTAND

De verzoeker verklaart dat voormelde vijf goederen niet zijn opgenomen:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten,
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen,
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, **behoudens LOT 3, zoals reeds voormeld.**

### 7. BOSDECREET

De verzoeker verklaart dat voormelde vijf goederen geen bos zijn als bedoeld in het Bosdecreet

### 8. ONROEREND ERFGOED

#### a. Inventaris

De verkoper verklaart dat voormelde vijf goederen niet zijn opgenomen in:

- de inventaris archeologische zones;
- de landschapsatlas;
- de inventaris van landschappelijk erfgoed;

De verkoper verklaart dat voormelde vijf goederen wel zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als **TUINWIJK DE VRIJE WOONST** met ID 97755;

De kandidaat-kopers worden gewezen op de rechtsgevolgen die aan de opname verbonden zijn (hoofdstuk 4 Onroerenderfgoeddecreet).

**\*De verkoper deelt ten informatieve titel het volgende mee:**

*“Tuinwijk De Vrije Woonst’ is opgenomen als bouwkundig geheel in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen. De kenmerkende en waardevolle uniforme architectuur is in deze wijk nog goed bewaard, meer bepaald de gevels (gevelopeningen en gevelmetselwerk), de kroonlijsten en de bedaking van de hoofdvolumes behielden hun éénheid. Het uitzicht van de éénvormige baksteenarchitectuur van de wijk is van groot belang, zeker ook omdat er voor de verschillende woningtypes gebruik is gemaakt van een sobere baksteendecoratie (o.a. ter accentuering van de kroonlijsten, op vensteromlijstingen op de verdieping die uitlopen in dakvensters met muurvlechtingen).*

*Vanuit erfgoeddoogpunt is het belangrijk om **de architecturale eenheid verder te bewaren**. De bakstenen gevels van de hoofdvolumes (voorgevels, zijgevels, en achtergevels eerste verdieping) dienen ongewijzigd behouden te blijven en hersteld, gereinigd en hervoegd indien nodig. De wit geschilderde houten kroonlijsten dienen behouden te blijven of vernieuwd te worden volgens de bestaande uniforme belijning, profilering, kleur en materiaal. Hetzelfde geldt voor de bedaking in rode stormpannen. Dit brengt met zich mee dat gevels en daken van de hoofdvolumes (enkel) aan de binnenzijde kunnen worden geïsoleerd. Voor de gelijkvloerse uitbouwen dient een kwaliteitsvolle en sobere vormgeving en materialisering te worden nagestreefd. Gelijkvloerse uitbreidingen dienen afgewerkt te worden in dezelfde roodbruine gevelsteen als het hoofdvolume. Om de architecturale eenheid te bewaren kunnen geen uitbreidingen op de verdiepingen worden toegestaan.*

*Wat betreft het buitenschrijnwerk dient het eenheidskarakter van de wijk terug te worden versterkt door toepassing van wit geschilderde houten ramen en deuren in de gevels van de hoofdvolumes. Qua ramen kwamen in de wijk zowel T-ramen als tweevleugelramen (zonder bovenlicht) courant voor. Sporadisch kwamen kruisramen voor. De voordeuren hadden een raampje bovenaan. Deze kenmerken dienen hernomen te worden om zo een meerwaarde toe te voegen aan het erfgoedkarakter van de wijk. Om het uniforme karakter van deze wijk te behouden zijn dakkapellen aan zij-, voor- en achtergevel uitgesloten.*

*Het plaatsen van zonnepanelen is mogelijk. Dit gebeurt bij voorkeur op het achterste dakvlak (te bekijken in functie van de oriëntatie van het dak). Om het erfgoedbeeld zo goed mogelijk te respecteren (ook aan de achterzijde) dient een sober visueel beeld voor de zonnepanelen nagestreefd te worden: panelen in een egale donkere kleur (zonder storende aluminiumkleurige kader, blauw reflecterende facetten,...). De panelen dienen aansluitend aan elkaar geschikt te worden in rechte rijen, in dezelfde richting, binnen een eenvoudige contour: rechthoek of vierkant.*

*De tuinwijkgedachte indachtig, mogen de voortuinen niet worden verhard en dienen ze een groen karakter te behouden, met de haagjes langs de rooilijn.”*

#### b. Bescherming

De verkoper verklaart dat voormelde vijf goederen niet voorlopig, noch definitief werden beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en dat een dergelijke opname ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

### **9. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT**

Kopers worden gewezen op het bestaan van volgende voorkooprechten:

- a) Conventionele rechten van voorkoop of wederinkoop verleend door de eigenaar bij overeenkomst.
- b) Wettelijke rechten van voorkoop

c) Decretale rechten van voorkoop

De verkoper verklaart **geen** voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed te hebben toegestaan, en dat er ook geen bestaat krachtens de wet.

Volledigheidshalve verwijst de verkoper naar het recht van wederinkoop dat hij zich heeft voorbehouden en kan uitoefenen in voorkomend geval zoals beschreven onder artikel 9. – Sancties bij vroegtijdige verkoop- Recht van wederinkoop – schadevergoeding – andere sancties van de ESSENTIËLE/SPECIFIEKE VERKOOPSVOORWAARDEN OPGELEGD DOOR DE VERKOPER

## 10. MILIEU

Voormelde vastgoedinformatie van de stad Mechelen vermeldt hierover het volgende:

- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed **geen milieuvergunningen** afgeleverd en zijn geen milieumeldingen ontvangen (inclusief lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...)
- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed **geen overtredingen** op de milieuvergunningsreglementen van niet gemelde of vergunde inlichtingen vastgesteld (inclusief niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning,...)
- Voor zover bekend was er op het perceel **geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging**.
- Op het onroerend goed bevindt zich **geen bos** dat is opgenomen in het bosbeheersplan.
- 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.

### 1) Bodemtoestand

- a) De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
- b) Door OVAM werden overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet bodemattesten afgeleverd op 25 juni 2024.

De inhoud van deze vijf 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 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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, 25.06.2024;”

- c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- d) Milieu en natuur
- Voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen.
  - Voor zover bekend is of was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO).
- e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de kopers er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## VI. BEPALINGEN OVER HET EIGENDOM

### 1. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de minuuthoudende notaris of er voor het hoger beschreven eigendommen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan deze vijf eigendommen sinds 1 mei 2001 geen werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De kopers worden erop gewezen dat voor uit te voeren werken een postinterventiedossier zal dienen te worden opgesteld, welke zij dienen te bewaren en dienen over te dragen bij een latere verkoop.

### 2. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in de vijf voormelde goederen bij zijn weten geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank aanwezig is. Hij verklaart bovendien dat er zich in de gebouwen geen dergelijke stookolietank bevinden die definitief buiten gebruik zijn gesteld zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander materiaal om milieuverontreiniging te voorkomen.

### 3. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

#### LOT 1 - ABEELSTRAAT 22

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van deze overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 valt, aangezien het goed is voorzien van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1

oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van 16 november 2022 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van de wettelijke termijn van 12 maanden na het controleonderzoek moest worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen. Deze termijn is thans verstreken.

De ondergetekende notaris heeft een vrijstelling van de verplichting van de verkoper om de installatie in overeenstemming te brengen met de reglementering bij de FOD Economie aangevraagd.

De FOD Economie heeft bij schrijven van **15 juli 2024** deze vrijstelling verleend. Het schrijven luidt letterlijk als volgt:

*“In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Abeelstraat 22 te 2800 Mechelen** in orde te brengen te verlengen tot **27-08-2025** , mits naleving van de volgende voorwaarden:*

*· maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*  
*· de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*  
*· het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

**Opmerkingen:**

*· Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*  
*· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren. ”.*

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat na afloop van de (nieuwe) wettelijke termijn van 12 maanden door hetzelfde organisme zal moeten worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De onkosten van de aanpassing alsook de kosten van de herkeuring blijven ten laste van de koper. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

**LOT 2 - ABEELSTRAAT 38**

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 **6 mei 2024** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. De kandidaat-kopers worden er op gewezen dat na afloop van de wettelijke termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de akte, zal moeten worden vastgesteld dat de overtredingen zijn verdwenen.

De kandidaat-kopers worden er op gewezen dat zij verplicht zijn hun identiteit en de datum van akte toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De kandidaat-kopers behouden evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De kandidaat-kopers worden door ondergetekende notaris er op gewezen 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

De onkosten van de aanpassing alsook de kosten van de herkeuring blijven ten laste van de koper. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

#### **LOT 3 - BEUKSTRAAT 4**

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van deze overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 valt, aangezien het goed is voorzien van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van **16 november 2022** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van de wettelijke termijn van 12 maanden na het controleonderzoek moest worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen. Deze termijn is thans verstreken.

De ondergetekende notaris heeft een vrijstelling van de verplichting van de verkoper om de installatie in overeenstemming te brengen met de reglementering bij de FOD Economie aangevraagd.

De FOD Economie heeft bij schrijven van 15 juli 2024 deze vrijstelling verleend. Het schrijven luidt letterlijk als volgt:

*"In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Beukstraat 4 te 2800 Mechelen** in orde te brengen te verlengen tot **27-08-2025** , mits naleving van de volgende voorwaarden :*

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*
- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde **keuringsorganisme** worden uitgevoerd, om de **verdwijning van de inbreuken vast te stellen**.*

### Opmerkingen:

· *Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*

· *In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.*”

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat na afloop van de (nieuwe) wettelijke termijn van 12 maanden door hetzelfde organisme zal moeten worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De onkosten van de aanpassing alsook de kosten van de herkeuring blijven ten laste van de koper. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

### **LOT 4 - POEDERMOLENSTRAAT 7**

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van deze overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 valt, aangezien het goed is voorzien van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van **17 november 2022** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van de wettelijke termijn van 12 maanden na het controleonderzoek moest worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen. Deze termijn is thans verstreken.

De ondergetekende notaris heeft een vrijstelling van de verplichting van de verkoper om de installatie in overeenstemming te brengen met de reglementering bij de FOD Economie aangevraagd.

De FOD Economie heeft bij schrijven van 15 juli 2024 deze vrijstelling verleend. Het schrijven luidt letterlijk als volgt:

*“In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Poedermolenstraat 7 te 2800 Mechelen** in orde te brengen te verlengen tot **27-08-2025**, mits naleving van de volgende voorwaarden :*

- *maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*
- *de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar*



*dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar; · het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

**Opmerkingen:**

*· Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*

*· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren. ”*

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat na afloop van de (nieuwe) wettelijke termijn van 12 maanden door hetzelfde organisme zal moeten worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De onkosten van de aanpassing alsook de kosten van de herkeuring blijven ten laste van de koper. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

**LOT 5 – VOORZORGSTRAAT 3**

De verkoper verklaart dat het goed, voorwerp van deze overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 valt, aangezien het goed is voorzien van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van **18 november 2022** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van de wettelijke termijn van 12 maanden na het controleonderzoek moest worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen. Deze termijn is thans verstreken.

De ondergetekende notaris heeft een vrijstelling van de verplichting van de verkoper om de installatie in overeenstemming te brengen met de reglementering bij de FOD Economie aangevraagd.

De FOD Economie heeft bij schrijven van 15 juli 2024 deze vrijstelling verleend. Het schrijven luidt letterlijk als volgt:

*“In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Voorzorgstraat 3 te 2800 Mechelen** in orde te brengen te verlengen tot **27-08-2025** , mits naleving van de volgende voorwaarden :*

· maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;  
· de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;  
· het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.

**Opmerkingen:**

· Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.

· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.”

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat na afloop van de (nieuwe) wettelijke termijn van 12 maanden door hetzelfde organisme zal moeten worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De onkosten van de aanpassing alsook de kosten van de herkeuring blijven ten laste van de koper. De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

#### **4. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

##### **LOT 1 - ABEELSTRAAT 22**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dirk De GROOF, gedateerd van 5 oktober 2022 met vermelding van unieke code 20221005-0002689489-RES-1.

Berekend energieverbruik: 1005 kWh/m<sup>2</sup> - **Label F**.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het EPC ontvangen.

##### **LOT 2 - ABEELSTRAAT 38**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dirk De Groof, gedateerd van 23 mei 2024 met vermelding van unieke code 20240523-0003257989-RES-1.

Berekend energieverbruik: 1050 kWh/m<sup>2</sup> - **Label F**.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het EPC ontvangen.

##### **LOT 3 - BEUKSTRAAT 4**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dirk De Groof, gedateerd van 27 oktober 2022 met vermelding van unieke code 20221027-0002709831-RES-1.

Berekend energieverbruik: 1015 kWh/m<sup>2</sup> - **Label F**.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het EPC ontvangen.

##### **LOT 4 - POEDERMOLENSTRAAT 7**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Hendrik De Vos, gedateerd van 23 mei 2024 met vermelding van unieke code 20240523-0003257785-RES-1.

Berekend energieverbruik: 678 kWh/m<sup>2</sup> - **Label F**.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het EPC ontvangen.

### **LOT 5 – VOORZORGSTRAAT 3**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dirk De Groof, gedateerd van 28 oktober 2022 met vermelding van unieke code 20221028-0002711102-RES-1.

Berekend energieverbruik: 527 kWh/m<sup>2</sup> - **Label F**.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het EPC ontvangen.

## **5. RENOVATIEPLICHT**

### a. Wettelijke regeling

Voormelde vijf goederen zijn elk een residentieel gebouw met **energielabel F**.

De kandidaat-kopers worden door ondergetekende notaris erop gewezen dat men wettelijk verplicht is voormelde goed **binnen de vijf jaar** vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet behalen en er een nieuw EPC zal moeten opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder worden de kandidaat-kopers erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

### b. Essentiële verkoopsvoorwaarde

Niettegenstaande de voormelde wettelijke regeling, is de verkoop van alle onderhavige goederen onderworpen aan de hierna vermelde regeling welke als een bijzonder voorwaarde aanzien dient te worden.

## **OPGELET! DE WETTELIJKE REGEL INZAKE DE RENOVATIEPLICHT IS VERZWAARD DOOR DE VERKOPER – ESSENTIËLE/ BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDE!**

Ingevolge voormelde essentiële/specifieke verkoopsvoorwaarde van de verkopers, dient elke voormeld goed **binnen de 5 jaar na het ogenblik waarop de toewijzing definitief is, te voldoen aan volgende de duurzaamheidsvereisten, hierna nogmaals letterlijk overgenomen:**

“

- ofwel aan de voorwaarden om een energielabel B te bekomen;
- ofwel voor elk van volgende onderdelen van de woning aan volgende vereisten:

dak en vloer:  $U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

beglazing:  $U_g = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

vensters (= beglazing en raamprofielen samen):  $U_w = 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

energie-efficiënte verwarmingsinstallatie met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup>, namelijk een warmtepomp, een condenserende ketel, micro-WKK, warmtenet of decentrale toestellen,.

De koper toont aan dat de woning ofwel een energielabel B heeft ofwel voor elk van voormelde onderdelen voldoet aan voormelde vereisten, en dit via een EPC-attest, dat hij dient te bezorgen aan de verkoper. “

## **6. ASBESTATTEST**

### **LOT 1 - ABEELSTRAAT 22**

De verkoper verklaart dat zich in het goed verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m<sup>2</sup> met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met attestnummer: 20230316-000122.000, opgemaakt door Nicolas Vandendriessche op **16 maart 2023**.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***“Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*7 Asbestmaterialen*

*2 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen Verwijderen*

*1 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*5 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

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

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is van een gewijzigde toestand als:

1° er andere asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of incident.

De uiteindelijke koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen.

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisatetest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

**LOT 2 - ABEELSTRAAT 38**

De verkoper verklaart dat zich in het goed verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m<sup>2</sup> met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met attestnummer: 20230329-000056.000, opgemaakt door Nicolas Vandendriessche op **29 maart 2023**.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***“Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*17 Asbestmaterialen*

*1 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*4 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*4 Asbestmaterialen Verwijderen*

*2 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*7 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

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

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is van een gewijzigde toestand als:

1° er andere asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of incident.

De uiteindelijke koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest ontvangen.

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisattest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

#### **LOT 3 - BEUKSTRAAT 4**

De verkoper verklaart dat zich in het goed verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m<sup>2</sup> met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken met attestnummer: 20230323-000153.000, opgemaakt door Nicolas Vandendriessche op **23 maart 2023**.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***“Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*4 Asbestmaterialen*

*2 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*1 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

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

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is van een gewijzigde toestand als:

1° er andere asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of incident.

De uiteindelijke koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest ontvangen.

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisattest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

#### **LOT 4 - POEDERMOLENSTRAAT 7**

De verkoper verklaart dat zich in het goed verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m<sup>2</sup> met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met attestnummer: 20230407-000136.001, opgemaakt door Nicolas Vandendriessche op 7 april 2023.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***“Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*6 Asbestmaterialen*

*1 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*1 Asbestmaterialen Verwijderen*

*2 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

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

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is van een gewijzigde toestand als:

1° er andere asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of incident.

De uiteindelijke koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen.

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisatetest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

### **LOT 5 – VOORZORGSTRAAT 3**

De verkoper verklaart dat zich in het goed verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m<sup>2</sup> met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met attestnummer: 20230419-000167.000, opgemaakt door Nicolas Vandendriessche op 19 april 2024.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***“Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*12 Asbestmaterialen*

*1 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*2 Asbestmaterialen Verwijderen*

2 Asbestmaterialen Maatregelen nemen  
8 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.

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

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is van een gewijzigde toestand als:

1° er andere asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of incident.

De uiteindelijke koper zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest ontvangen.

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisattest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

#### 7. ONDERGRONDSE LEIDINGEN

De verzoeker en de notaris vestigen de aandacht van de kopers op de noodzaak om op de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) op 20 juni 2024 blijkt dat de vijf verkochte goederen **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

#### 8. ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze vijf verkochte goederen **geen** zonnepanelen bevinden.

### B. Algemene verkoopvoorwaarden

*Deze verkoping geschiedt onder volgende algemene lasten, bedingen en voorwaarden:*

#### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

#### **Toetreding**

Artikel 2. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder met de essentiële voorwaarden opgesomd onder A, voormeld.

#### **Wijze van verkopen**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bieder - die dient te voldoen aan alle voorwaarden, inclusief de essentiële voorwaarden - 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 bieders 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
  - h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en in de publiciteit.

### ***Gevolgen van een bod***

Artikel 9. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden 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 een bidder 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 € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

#### ***Tekortkoming verkoper***

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder 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 weerhouden bidder 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.



De bieder 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 art. 1193 of 1587 Ger.W., 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 bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

#### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

Artikel 13. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden. – NIET VAN TOEPASSING

#### ***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 verkoopsverrichtingen 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. – NIET VAN TOEPASSING

#### ***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 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***

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 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 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### ***Kosten (Vlaams Gewest) – per betrokken goed***

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 vijfenviertig 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 vijfentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijfenvierentig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend 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 driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend 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%).

#### Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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

#### ***Nalatigheidsinteressen***

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 verkoopvoorwaarden. 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 – Hervereiling 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 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, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, 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***

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 verkoopsvoorwaarden.

<b>C. <u>De definities</u></b>
--------------------------------

- De verkoopsvoorwaarden: 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, 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.