

Akte: OV Beslag
Aanvullend Lastenkohier - Rouwkoop
Ref: MVH/2231217-4

Datum: 20.01.2025
Rep. Nr:

AANVULLEND KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN, opgemaakt op twintig januari tweeduizendvijftientwintig waaronder meester **Lawrence DE BRUYNE**, notaris te Antwerpen (Wilrijk), zal overgaan tot de online verkoop op www.biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Stad ANTWERPEN (6e afdeling)

In een building op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Plantin en Moretuslei 12**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie F, nummer **1210B13 P0000**, met een oppervlakte van zeshonderdvierenvijftig vierkante meter (654 m²).

1. De **burelen** gelegen op de **vierde verdieping**, bestaande uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de burelen op de vierde verdieping zelf;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negentien / honderdvierenvijftigsten (19/154) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

2. De **bergplaats** gelegen op de **vierde verdieping**, bestaande uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging op de vierde verdieping zelf;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid; één/zesde (1/6de) van één / honderd vierenvijftigste (1/154) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Kavels 1 en 2 hebben samen als individueel kadasternummer: **1210B13 P0005**.

Met een gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vijftienduizend vierhonderd achtenveertig euro (€ 15.448,00).

3. Drie (3) autostandplaatsen gelegen op de **eerste verdieping**, genummerd **19, 20, 21**, bestaande per autostaanplaats uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostandplaats zelf;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één / honderd vierenvijftigsten (1/154) in de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

De drie autostandplaatsen samen als individueel kadasternummer: **1210B13 P0024**.

Met een gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tweehonderd-negentig euro (€ 290,00).

BASISAKTE

Zoals deze goederen beschreven in de basisakte van het gebouw, verleden voor Joseph Meert, te Antwerpen, op 19 maart 1970, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 april daarna, boek 4513 nummer 1, gevolgd door een wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris Meert, te Antwerpen, op 14 juli 1971, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op 27 augustus daarna, boek 4644 nummer 20, gevolgd door een tweede wijzigende basisakte, verleden voor voornoemde notaris Meert, op 6 januari 1972, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op 25 januari daarna, boek 4689 nummer 1, en voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves Hopchet, te Antwerpen-Deurne, op 26 maart 1981, overgeschreven op het zelfde hypotheekkantoor op 7 mei daarna, boek 5717 nummer 24.

EIGENAAR - BESLAGENE

“..”

ROUWKOPER

".."

OORSPRONG VAN EIGENDOM

".."

VERZOEKSTER

".."

IN UITVOERING VAN

".."

HYPOTHECAIRE TOESTAND

".."

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Overeenkomstig de gebruikelijke algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen en de bijzondere verkoopvoorwaarden door mij, notaris Tom Bogaert opgesteld op 21 februari 2024, zal er worden overgegaan tot de online tekoopstelling en verkoop van het hierboven beschreven onroerend goed.

ONDERGETEKENDE NOTARIS TOM BOGAERT VERKLAART IN AANVULLING EN/OF AFWIJKING VAN VOORMELD LASTENKOHIER DE DATO 21 FEBRUARI 2024 DAT:

1. Artikel 28 van de algemene verkoopvoorwaarden inzake herveiling bij rouwkoop.

Volledigheidshalve en ter verheldering wordt het artikel 28 van de algemene verkoopvoorwaarden alhier letterlijk deels herhaald:

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden vastgestelde vervalddag 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.

2. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).**

3. Instelpremie.

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

4. Minimumbod.

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

5. Aanvang en sluitingen van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 25 februari 2025 om 13u00.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 5 maart 2025 om 13u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

6. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 6 maart 2025 om 10u00.**

7. Bezichtigingen.

Het bij deze verkochte eigendom kan twee keer per week bezichtigd worden met ingang vanaf week 7 van 2025, te weten op:

- woensdag 12 februari 2025 van 10u00 tot 11u00;

- vrijdag 14 februari 2025 van 10u00 tot 11u00;
- woensdag 19 februari 2025 van 10u00 tot 11u00;
- vrijdag 21 februari 2025 van 10u00 tot 11u00;
- woensdag 26 februari 2025 van 10u00 tot 11u00;
- vrijdag 28 februari 2025 van 10u00 tot 11u00;

De bewoners zullen daartoe hun medewerking verlenen, op straffe van ertoe gedwongen te worden door een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

8. Stedenbouwkundige informatie

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht van partijen erop dat de stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de stad Antwerpen op 8 januari 2025 (dus minder dan 1 jaar oud), te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van het stedenbouwkundige uittreksel aan de definitieve kopers te zullen overhandigen, en de tekst van het stedenbouwkundige uittreksel aan de liefhebbers te zullen voorlezen.

Uit het stedenbouwkundige uittreksel blijkt, dat:

1. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan "woonegebieden" is;
2. dat het eigendom niet gelegen is in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning afgegeven werd.
3. dat voor het eigendom volgende stedenbouwkundige vergunningen of bouwvergunningen werden afgeleverd :
 - op 20 november 1970 voor de wijziging van 18/52657, dossiernummer 11002_1970_16529, dossiernummer 11002_1970_22065 en dossiernummer 11002_1970_32280;
 - op 6 februari 1970 voor parking na afbraak, dossiernummer 11002_1970_227, nummer 11002_1970_719 en nummer 11002_1970_899;
 - op 12 december 1971 voor een verbouwing, dossiernummer 11002_1971_216 en nummer 11002_1971_748;
 - op 17 maart 1972 voor een wijziging, dossiernummer 11002_1972_17462 en nummer 11002_1972_22080;
 - op 25 februari 1991 voor verbouwing, hernieuwing gevelfront parking –

9.11.1990, dossiernummer 11002_1991_320;

- op 15 juni 2007 voor het verbouwen van kantoren tot appartementen, dossiernummer 11002_2006_31205;

4. voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

5. geen zekerheid kan gegeven worden wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning of voor enige andere bestemming kan worden gebruikt;

6. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

7. het goed niet gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als een zone waar het voorkooprecht geldt en dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

8. voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is;

9. dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform art. 5.6.8 § 1 VCRO.

10. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Indien mocht blijken dat wat betreft de te verkopen onroerende goederen de gebouwen niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werden opgericht en/of gewijzigd werden, worden de kopers er door ondergetekende notaris op gewezen, dat de respectievelijke koper een regularisatievergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.

De kopers worden er door onderstaande notaris op gewezen zich te informeren bij de gemeente over de vergunde toestand van de te verkopen onroerende goederen.

De instrumenterende notaris zal aan de liefhebbers nog toelichting verschaffen inzake de rubrieken milieu, huisvesting, economie en bescherming erfgoed.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de beslagene/rouwkoper hem werd aangetoond aan de hand van de aan hem voorgelegde identiteitsbewijzen, onder meer de identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de door de wet vereiste stukken, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met deze vermeldingen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00) op aangifte door ondergetekende notaris Tom Bogaert.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus door mij, ondergetekende notaris Lawrence De Bruyne te Antwerpen-Wilrijk opgesteld en afgesloten, op mijn kantoor, op twintig januari tweeduizendvijfentwintig.

Na lezing heb ik, notaris, ondertekend.