

Rep. Nr.: 2026/1606

Dossier:2260321 IVH

Akte: Eenvormige verkoopsvoorwaarden Biddit

Datum: 22/09/2026

Recht op geschriften: € 50,00

Opgesteld door notaris Eline GOOVAERTS, notaris te Mechelen, Frederik De Merodestraat 99

Op **tweeëntwintig september tweeduizend zesentwintig**.

Overeenkomstig welke voorwaarden ondergetekende notaris openbaar zal verkopen bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, **ZONDER opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod**, via gedematerialiseerde biedingen op het veilingsplatform **www.biddit.be**, met een instelprijs en zonder een instelpremie, met een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op **donderdag 19 november 2026 om 10.00 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten vrijdag 27 november 2026 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van de werking van de “zandloper” (zie hierna), volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

A) STAD MECHELEN- vierde afdeling

Een woonhuis op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen aan de Battelsesteenweg 52, bekend ten kadaster volgens titel, sectie F, nummer 51/N, met een oppervlakte volgens meting in titel van honderd tweeëndertig vierkante meter (132 m²) en thans bekend ten kadaster, sectie F, nummer 0051N P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van één are vijfenveertig centiare (1a 45ca).

Niet-geïndexeerde kadastraal inkomen: duizend drieënnegentig euro (€ 1.093,00)

GRONDPLAN:

Zo en gelijk voorschreven goed werd aangeduid in groene kleur op een meetplan opgemaakt door landmeter J. Bruggeman, te Mechelen, op 12 juni 1988, welk plan gehecht is gebleven aan een verkoopakte verleden voor notaris Luc Weyts, te Mechelen, op 23 maart 1989.

B) STAD MECHELEN- vierde afdeling:

Een woonhuis op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen aan de Battelsesteenweg 54, bekend ten kadaster volgens titel en huidig kadaster, sectie F, nummer 0051C P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één are vijftentwintig centiare (1a 25ca).

Niet-geïndexeerde kadastraal inkomen: zeshonderd en vier euro (€ 604,00)

C) STAD MECHELEN- vierde afdeling

Een opbrengsteigendom op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen aan de Battelsesteenweg 56/ 58, bekend ten kadaster volgens titel en huidig kadaster, sectie F, nummer 0051T P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van twee are acht centiare (2a 8ca).

Niet-geïndexeerde kadastraal inkomen: duizend driehonderdzesentig euro (€ 1.360,00).

D) STAD MECHELEN- vierde afdeling

Een gebouwencomplex op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen aan de Battelsesteenweg 50, bekend ten kadaster volgens titel onder grotere oppervlakte, sectie F, nummer 52/S en 60/K/3, met een totale oppervlakte volgens titel van éénen zestig are vijftientig centiare (61a 25ca). Thans bekend ten kadaster, sectie F, nummer 0060K3 P0000 en deel van nummer 0052T P0000.

De totale oppervlakte van hiervoor vermelde goederen sub A), B), C) en D) bedraagt volgens het hierna vermelde metingsplan tweeënveertig are negenendertig centiare (42a 39ca), zijnde het LOT 1 van het hierna vermelde metingsplan.

Aan het LOT 1 werd het volgende gereserveerde kadastraal perceelnummer toegekend: sectie F, nummer 801 A P0000.

Meting

Zoals de hiervoor vermelde goederen sub A), B), C) en D) samen staan afgebeeld onder LOT 1, op een – blijkens verklaring van partijen, ongewijzigd – metingsplan, opgemaakt door landmeter Bruno Mertens, namens de BV @TOPO, te Mechelen, op 7 oktober 2025, plan dat is opgenomen in de databank van afbakeningsplannen van de Administratie Opmetingen & Waarderingen van het kadaster met **referentienummer 12404/10431**, en dat, na waarmerking aan deze akte wordt gehecht en niet meer dient te worden geregistreerd.

Een kopie van dit plan wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

De verzoeker vraagt de overschrijving van dit plan zonder aanbidding ervan aan het Kantoor Rechtszekerheid met toepassing van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

De beschrijving van het goed 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 verkoopvoorwaarden 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.

VERKOPER:

Deze openbare verkoping geschiedt ten verzoeken van:

(...)

Hierna genoemd “de verkoper”.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...).

De uiteindelijke koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen

en geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift van deze.

BEKWAAMHEID

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, voorlopige of definitieve opschorting van betaling in het raam van een gerechtelijk akkoord, enzomeer.

DEZE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Eline GOOVAERTS

Fr. de Merodestraat 99 - 2800 MECHELEN

Tel 015 28.90.20 - Fax 015 21.90.16

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **negenhonderd vijftientig duizend euro (€ 925.000,00)**.

De uiteindelijke koper dient tevens de volgende kosten te betalen:

- De opmetingskosten ten belope van **duizend negenhonderd zesendertig euro (€ 1.936,00)**.
- De kosten schattingsverslag ten belope van **duizend achthonderd vijftien euro (€ 1.815,00)**

Instelpremie

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **donderdag 19 november 2026 om 10.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **vrijdag 27 november 2026 om 10.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een

algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 3 december 2026 om 17.00 uur**.

Op deze datum en uur dienen koper en verkoper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing nog aanpassen, doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Bezoeken

De verkochte woningen kunnen door de kandidaat-kopers bezocht worden na contactname met ondergetekende notaris door ophaling van de sleutels op het notariskantoor.

Het gebouwencomplex is te bezichtigen binnen de volgende tijdssloten:

- op **maandagvoormiddag van 10.00 tot 12.00 uur**, en dit vanaf 12 oktober 2026.
- op **dinsdagnamiddag van 14.00 uur tot 16.00 uur**, en dit vanaf 13 oktober 2026.

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

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal minstens worden gevoerd als volgt:

- door aanplakking van minstens 1 affiche op het pand zelf;
- via het gebruikelijk Biddit-pakket houdende publiciteit via biddit-platform
- fotoreportage + grondplan
- op het internet (minimaal immoweb.be) met foto's.
- in de lokale kranten

Eigendomsoverdracht

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

Genot – 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 verval dag 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.

De panden gelegen aan de Battelsesteenweg 52, 54 en 56/58 en een deel van het pand Battelsesteenweg 50 zijn **niet verhuurd**. De verkoper verklaart dat deze goederen vrij zijn van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

De uiteindelijke koper zal het genot van deze goederen verkrijgen door het vrije gebruik ervan nadat hij de koop prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Een magazijn met een oppervlakte van 1.630 m² gelegen aan de Battelsesteenweg 50 is verhuurd aan de vereniging zonder winstoogmerk 'ECOSO', met zetel te 2800 Mechelen, Oude Baan 1F, mits een maandelijkse geïndexeerde huur prijs van 150,28 euro. De huur werd gesloten bij schriftelijke overeenkomst op 1 april 2011, met een addendum de dato 6 december 2022. Een kopie van deze overeenkomst met addendum ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

Voor deze huurovereenkomst werd geen waarborg gegeven.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed en zijn bezetting niet het voorwerp uitmaken van enig conflict of geschil van welke aard ook.

Tot slot wordt een gedeelte van de gelijkvloerse verdieping van het pand Battelsesteenweg 50 met een oppervlakte van 58 centiare 80 tienmilliare verhuurd aan de Heer Carl CAMMERS, als branddoorgang en dit bij akte verleden voor notaris Arnout Schotmans, te Mechelen, op 10 september 1998, mits een jaarlijkse geïndexeerde huur prijs van 116,48 euro. De ligging van de verhuurde branddoorgang werd aangeduid op het hierboven vermelde metingplan opgemaakt door de Heer Bruno Mertens. Een kopie van deze akte ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris

Voor deze huurovereenkomst werd een waarborg van tweeduizend vijfhonderd Belgische frank (2.500 fr.) aan de verhuurder gestort.

De uiteindelijke koper zal het genot van de verhuurde goederen verkrijgen door de inning van de huurgelden vanaf de eerstvolgende verval dag. Er zal geen verrekening gebeuren voor het lopende jaar.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder

andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **niet** bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooppochten of voorkeurrechten, **met uitzondering van het voorkooppocht van de Vlaamse Waterweg.**

Uit de opzoeking op het e-voorkooppocht op 29 juli 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed het voorkooppocht De Vlaamse Waterweg NV van toepassing is.

Het recht van voorkoop zal aangeboden worden via het e-voorkooppocht.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

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.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vordering wegens verborgen gebreken niet kan worden ingesteld wat betreft verkopen op rechterlijk gezag en op artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vordering wegens benadeling voor meer dan zeven/twaalfden niet kan worden ingesteld wat betreft verkopen op rechterlijk gezag.

Rommel – inboedel

De liefhebbers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingetreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de

verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

Gemeenheden

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare 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.

In voormelde verkoopakte verleden voor notaris Luc Weyts, te Mechelen, op 23 maart 1989, wordt verwezen naar een akte verleden voor notaris Huysman, te Mechelen, op 6 november 1947, waarin ondermeer letterlijk het volgende staat vermeld: “ (...) In het lastenkohier der openbare verkoping gesloten door meester Delvaux, notaris te Mechelen, den elfden mei negentienhonderd twintig, werd er letterlijk bedongen hetgeen volgt:

“ Het bij deze verkochte goed zal uitwegenis moeten verlenen aan het goed toebehorende aan Mijnheer Ceulaers-Pickaerts te Mechelen en aan dit toebehorende aan de ervan Ketelaers te Brussel, om uit te komen aan den Battelsesteenweg, op eene breedte van drij meters (...), zoals het op het hiervoren gezegd plan is aangeduid en zonder daarvoor enige vergoeding te mogen eischen.

In het lastenkohier der openbare verkoping van het aanpalende goed, thans toehorende aan de echtgenoten Moortgat, (...), en gehouden ten verzoeken van den heer Alfons Olbrechts, advocaat te Mechelen in zijn hoedanigheid van curator van het failliet van den Heer Jan Frans Jozef De Coster en zijn echtgenote vrouwe Angelica Op de Beeck, voorheen meubelmaker te Mechelen, gesloten door Meester Van Melkebeke notaris te Mechelen, verbleven hebbende den negentiende december negentienhonderd vier en twintig, werd er letterlijk bedongen hetgeen volgt: “ De scheidingsmuur van het tekoopgestelde goed tussen het bureel en het kolenkot van den Heer Van Beirendonck is de eigendom van het te koopgestelde goed, doch de Heer Van Beirendonck heeft het vrij gebruik van deze muur zolang een der beide vennoten het aanpalende terrein in gebruik houden. (...)

De openingen in den muur gemerkt D.C op het aangehecht plan zullen op eerste aanzoek van den heer Kruygens door den aanpalenden eigenaar heer Edouard Moortgat

moeten dichtgemetseld worden.

Verder wordt er door de verkopers nog medegedeeld dat ingevolge onderhandse akte gedagtekend te Mechelen den vijftiende october negentien honderd vier en twintig en geboekt te Mechelenden zesden november negentien honderd vier en twintig, boek 40, blad 96 vak 12, (...) De scheidingsmuur gemerkt op het bijgevoegd plan A.B geen is met den aanpalenden eigendom van den heer Moortgat-Linsen en dat de vensteropening in deze muur zal mogen behouden blijven totdat de Heer Van Beirendonck, den bij dezen verkochten grond zal nodig hebben om er gebouwen op te richten. (...)

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

Bijzondere nieuwe voorwaarden/erfdienstbaarheden

Op voormeld metingsplan opgemaakt door landmeter Bruno Mertens, namens de BV @TOPO, op 7 oktober 2025, staat de volgende erfdienstbaarheid vermeld, welke door de uiteindelijke koper aanvaardt moet worden: ***Een erfdienstbaarheid van plaatsing, ligging en onderhoud van leidingen en voor toegang van personeel en materiaal in voordeel van Eandis, zoals aangeduid in blauwe gestreepte kleur;***

Vestiging nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang door bestemming door de eigenaar

Er wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd ten gunste van LOT 2, zijnde het heersende erf, zoals aangeduid in lichtblauw gearceerde kleur op het hiervoor vermelde metingsplan opgemaakt door landmeter Bruno Mertens, namens de BV @TOPO, op 7 oktober 2025.

Oorsprong

- *Deze erfdienstbaarheid vloeit voort uit de wet en de verzoeker wil de uitoefeningsvoorwaarden ervan bepalen.*
- *Deze erfdienstbaarheid is ontstaan door bestemming door de eigenaar, door de verdeling van een (groter) onroerend geheel.*

Tegenprestatie - Kosteloos

Deze erfdienstbaarheid wordt kosteloos gevestigd omwille van de aard ervan.

Duur

Dit recht wordt voldaan ten eeuwige titel.

Uitoefeningsmodaliteiten

Uren van uitoefening

De uren van doorgang worden toegestaan in onderling overleg

Begunstigde

Het gebruik van de erfdienstbaarheid is geopend voor alle houders van zakelijke of persoonlijke rechten op het heersend erf, alsook voor bezoekers ervan.

Beperkingen inzake de uitoefening van de erfdienstbaarheid

Alle begunstigten moeten erop toezien dat hun leveranciers de economische activiteit die uitgeoefend wordt in een of meerdere ruimten, niet verstoren.

Verplichtingen van de partijen

- *De eigenaar van het lijdend erf zal deze zone permanent toegankelijk moeten houden*
- *Het parkeren van voertuigen door de begunstigten van deze erfdienstbaarheid is verboden, behoudens tijdelijk in de nabijheid van de lospoorten.*
- *Alle kosten die voortvloeien uit het onderhoud en de uitoefening van de erfdienstbaarheid, met inbegrip van de zelfs zware heraanleg van de uitweg vallen ten laste van de loten 1 en 2, ieder voor de helft.*

Evolutief karakter

Als naar recht, mag/mogen de titularis(sen) van het heersend erf de uitoefening van de erfdienstbaarheid wijzigen, rekening houdend met de technische en maatschappelijke evoluties sinds van de erfdienstbaarheid, onder voorbehoud van de wil van de partijen en het doel van de erfdienstbaarheid.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Tienjarige aansprakelijkheid – verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. Algemeen

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

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit de door de stad Mechelen afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels van **7 oktober 2025**:

1° dat voor het onroerend goed volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 50)

Beschrijving: gevelwerken

Referentie: 12025_2014_1044

Gemeentelijk dossiernummer: 2014/1064

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 07/05/2015

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

Verval:

Status: Niet onderzocht

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 50 en 50A)

Beschrijving: verbouwen loodsen

Referentie: 12025_2005_1579

Gemeentelijk dossiernummer: 1973/0135

Aard aanvraag: Nieuw gebouw

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 20/07/1973

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 50 en 52)

Beschrijving: plaatsen publiciteit

Referentie: 12025_2016_79

Gemeentelijk dossiernummer: 2016/0067

Aard aanvraag: Publiciteitsinrichtingen

Beslissing eerste aanleg: Voorwaardelijk vergund

Datum beslissing: 27/05/2016

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 50A)

Beschrijving: bouwen nijverheidsgebouw

Referentie: 12025_2005_7429

Gemeentelijk dossiernummer: 1966/0037

Aard aanvraag: Verbouwen industrie

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 11/03/1966

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 50A)

Beschrijving: bouwen open loods

Referentie: 12025_2005_3031

Gemeentelijk dossiernummer: 1971/0306

Aard aanvraag: Verbouwen industrie

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 26/08/1971

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 50A)

Beschrijving: uitbreiden stapelplaats

Referentie: 12025_2005_7832

Gemeentelijk dossiernummer: 1966/0537

Aard aanvraag: Nieuw bijgebouw

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 14/09/1966

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

Stedenbouwkundige vergunning (voor Battelsesteenweg 56/58)

Beschrijving: verbouwen woning tot appartementen (regularisatie)

Referentie: 12025_2003_703

Gemeentelijk dossiernummer: 199/0598

Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: vergund

Datum beslissing: 24/12/1999

Vergunningverlenende overheid: college van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet vervallen

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht vóór 22 april 1962 van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de VCRO.

Het gewestplan van Mechelen is op 13 oktober 1976 in werking getreden. Uit de kadastrale legger de dato 29 juli 2026 blijkt dat de opbouw van voormelde goederen werd beëindigd als volgt: voor de Battelsesteenweg 54 en 56/28 tussen 1900 en 1918; voor de Battelsesteenweg 50 in het jaar 1958 en voor de Battelsesteenweg in het jaar 1957.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat enkel de stad Mechelen op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

De notaris informeert de kandidaat-kopers dat de onroerend goederen vandaag nog niet in het register werden opgenomen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is;

Gewestplan

Referentie: GWP_0200_222_00015_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Mechelen

Bestemmingen:

- ***Woongebieden***
- ***Milieubelastende industrieën***

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/08/1976

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_02000_212_00132_00001

Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen

Bestemmingen: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied

Planfase:

Status: Natraject

Datum: 18/07/2008

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_12025_214_00005_00001

Beschrijving: Zonevreemde woningen

Bestemmingen:

- *Zone voor kerngebied*
- *Stedelijk woongebied*
- *Battelsesteenweg - Olivetenvest*

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 11/09/2008

De instrumenterende notaris heeft de liefhebbers erop gewezen dat er een **masterplan werd opgemaakt voor het bouwblok Battelsesteenweg 50**, welk masterplan ter inzage ligt op het kantoor van ondergetekende notaris. De omgevingsvergunning voor het nieuwbouwproject moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit masterplan, zoals hierna verder vermeld.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift de opzoeking in het maatregelenregister de dato 30 juli 2026, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.;

4° dat voor het onroerend goed geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De uiteindelijke koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van een kopie van voormelde stedenbouwkundige uittreksels en de inlichtingenbrief van de gemeente Mechelen, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in de stedenbouwkundige uittreksels.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de

verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd.

De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De instrumenterende notaris raadt de liefhebbers aan om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

3. Rooilijn – onteigening

De verkoper verklaart dat het goed wel is opgenomen in een rooilijnplan, maar niet getroffen wordt door een rooilijn.

De vastgoedinformatie van de stad Mechelen maakt melding van het volgende:

Gemeentelijk Rooilijnplan

(...)

Beschrijving: Rooilijn gemeente: Battelsesteenweg deel 1

*Getroffen door rooilijn: **Niet getroffen***

4. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de eindelijke koper 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 woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen aanvullen.

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

STEDENBOUWKUNDIGE OVERTREDINGEN

De verkoper garandeert de koper dat de eventuele werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;

De uiteindelijke koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 30 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

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

EENVOUDIGE SPLITSING

Aangezien deze verkoop de verdeling van een onroerend goed zonder verkavelingsvergunning tot gevolg heeft, heeft ondergetekende instrumenterende notaris met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op 11 augustus 2026 het plan van verdeling alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen.

Binnen de wettelijke termijn heeft het College bij e-mail van 26 augustus 2026 het volgende laten weten: “... *Er worden **geen opmerkingen** geformuleerd op de ingediende verdeling (...)*”.

De verkoper verklaart dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning 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.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN - INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)

De verkoper en de notaris vestigen de aandacht van de eindelijke koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

BODEMTOESTAND

Nadat de instrumenterende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen

die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en

2) dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (art. 102§1 bodemdecreet), heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, **op de grond van het goed sub D) gelegen aan de Battelsesteenweg 50**, voorwerp van deze akte **een risico-inrichting gevestigd was, namelijk voormalige meubelfabriek en voormalige gasfabriek**. Dit blijkt ook uit de inlichtingen afgeleverd door de stad Mechelen op 7 oktober 2025 waarin meerdere afgeleverde milieuvergunningen werden opgenomen.

De vastgoedinformatie van de stad Mechelen maakt tevens melding van het volgende:

“Risicogrond

(...) Rubrieknummer: 17.3.6.2

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 06/09/1977

Einddatum: 28/03/2007

Omschrijving: gevaarlijke stoffen

“Risicogrond

(...) Rubrieknummer: 17.3.6.3

VLAREBO-code: Categorie B

Startdatum: 08/12/1992

Omschrijving: gevaarlijke stoffen (...)."

Bijgevolg is het goed een risicogrond in de zin van het Bodemdecreet.

Door de OVAM werden voor het verkochte goed sub D) bodemattesten afgeleverd waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend en beschrijvend

bodemonderzoek van 11.05.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 25.04.2017 werd bij de OVAM ingediend op 17.07.2017. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2.2 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op oriënterend bodemonderzoek van 30.01.2026 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA2 *Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Bovendien wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen, om gewassen te besproeien in de moestuin, als drinkwater voor vee of voor een industriële aanwending. Ook voor toepassingen zoals een warmtepomp, wordt aangeraden om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.*

GA3e *Worden boringen uitgevoerd of ondergrondse leidingen aangelegd, dan is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verticale verspreiding van de verontreiniging te beperken.*

G3f *Bij het (her)aanleggen van ondergrondse leidingen is het aangewezen om de blootstelling voor werknemers te beperken en maatregelen te nemen om permeatie door de (drinkwater)leidingen te voorkomen.*

2.4 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In de bodem is asbestverdacht materiaal aanwezig.

2.5 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.5.1 Historische verontreiniging

DATUM: 11.05.2011

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Siteonderzoek voormalige gasfabriek Olivetenvest-Battelsesteenweg Mechelen

AUTEUR: Arcadis Belgium NV

DATUM: 25.04.2017

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject: Voormalige gasfabriek Olivetenvest te 2800 Mechelen

AUTEUR: AECOM Belgium BV

DATUM: 30.01.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: voormalige meubelfabriek, voormalige gasfabriek en OCMW Battelsesteenweg 50 en 50A te 2800 Mechelen

AUTEUR: BK-Ecosys BV

2.5.2 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

DATUM: 30.01.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: voormalige meubelfabriek, voormalige gasfabriek en OCMW Battelsesteenweg 50 en 50A te 2800 Mechelen

AUTEUR: BK-Ecosys BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 30.03.2026. (...)”.

Voor het verkochte goed sub D) werd naar aanleiding van deze overdracht reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. **Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door BK-Ecosys NV, op 30 januari 2026.**

De verkoper verklaart dat:

- er na de opmaak van het laatste oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd is of was op de grond.

- de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van de grond niet gewijzigd is, dan wel gewijzigd is, maar dat de te onderzoeken grond volledig binnen de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond of gronden ligt of gevormd wordt door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was.

- de ruimtelijke bestemming van het goed niet gewijzigd is en er dus geen lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm geldt.

- er zich sinds het meest recente verslag geen schadegeval op de grond heeft

voorgedaan.

Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

Uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor deze gronden een bodemsanering noodzakelijk is. De verplichting tot bodemsanering rust evenwel niet op de eigenaar, gebruiker of exploitant van de onderzochte grond. De bodemverontreiniging waarvoor verdere maatregelen nodig zijn, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam, zoals blijkt uit het schrijven van de OVAM aan de verkoper op 10 februari 2026.

3) de Verkoper verklaart dat er voor de goederen sub A), B) en C) een aantal milieuvergunningen werden afgeleverd zoals blijkt uit het schrijven van de stad Mechelen van 7 oktober 2025, maar dat er geen risico-inrichtingen werden gevestigd op deze percelen grond.

Door de OVAM werden voor de verkochte goederen sub A), B) en C) bodemattesten afgeleverd waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

Door de OVAM werden voor het verkochte goed sub D) bodemattesten afgeleverd waarvan de inhoud telkens luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 15.03.2024 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA2 *Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen*

om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Bovendien wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen, om gewassen te besproeien in de moestuin, als drinkwater voor vee of voor een industriële aanwending. Ook voor toepassingen zoals een warmtepomp, wordt aangeraden om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.

2. DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

DATUM: 15.03.2024

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek: Brandweerkazerne, Dageraadstraat 2, 2800 Mechelen

AUTEUR: AECOM Belgium BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 13.06.2024. (...)”.

Uit voormelde bodemattesten blijkt dat de verkochte percelen een verspreidingsperceel uitmaken

Dit betekent dat verontreiniging die op een naburig perceel is ontstaan, zich verspreidt heeft naar de verkochte percelen.

De aandacht van de uiteindelijke koper wordt erop gevestigd dat de opmaak van een beschrijvend onderzoek en een bodemsanering nog uitgevoerd kunnen worden door andere saneringsplichtigen of de OVAM zelf.

De uiteindelijke koper zal op geen enkele manier moeten bijdragen in de kosten van die onderzoeken en saneringen, maar hij zal wel moeten toestaan dat deze op het verkochte goed worden uitgevoerd en hij zal de eventuele hinder hiervan moeten ondergaan.

Leidt de koper schade door de verspreide bodemverontreiniging, dan kan hij via de burgerlijke rechter een schadevergoeding vorderen.

Alle inlichtingen over deze onderzoeken en de eventuele aanwezige vervuiling op de grond hieromtrent worden ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zullen aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die

schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

De notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

De notaris vermeldt dat de verplichtingen vervat in de artikelen 102 tot en met 115 Bodemdecreet werden toegepast.

PFAS-ZONE

Uit de opzoeking op ActaMaps blijkt het volgende met betrekking tot het verkochte goed:

Actuele no regret zones (PFAS)

PFAS-dossiernummer zoals bekend bij OVAM 96865

Gemeente waarin de risico-activiteit gelegen is Mechelen

Adres of plaatsbeschrijving van de locatie Dageraadstraat 2

Omschrijving van de ingestelde begrenzing Vrijgegeven

Datum van briefwisseling met betrokken gemeente 27/05/2024

Datum van publicatie van de voorgestelde maatregelen 10/06/2024

Datum vanaf wanneer de ingestelde zone van toepassing is gemaakt 10/06/2024

Korte omschrijving van aard van de voorgestelde maatregelen Alle beperkingen opgeheven

Onderbouwing van de voorgestelde maatregelen Na BBO

Aard van de beslissing Maatregelen schrappen

Status van de ingestelde zone met no regret-maatregelen Opgeheven mits eventueel gebruiksadviezen van toepassing

En voor het goed gelegen aan de Battelsesteenweg 50

Actuele no regret zones (PFAS)

PFAS-dossiernummer zoals bekend bij OVAM 96865

Gemeente waarin de risico-activiteit gelegen is Mechelen

Adres of plaatsbeschrijving van de locatie Dageraadstraat 2

Omschrijving van de ingestelde begrenzing Vrijgegeven

Datum van briefwisseling met betrokken gemeente 27/05/2024

Datum van publicatie van de voorgestelde maatregelen 10/06/2024

Datum vanaf wanneer de ingestelde zone van toepassing is gemaakt 10/06/2024

Korte omschrijving van aard van de voorgestelde maatregelen Alle beperkingen opgeheven

Onderbouwing van de voorgestelde maatregelen Na BBO

Aard van de beslissing Maatregelen schrappen

Status van de ingestelde zone met no regret-maatregelen Opgeheven mits eventueel gebruiksadviezen van toepassing

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 17979071

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 19345

Soort profiel Boring

Datum plaatsing profiel 09/01/2023

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 17979071

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 19345

Soort profiel Peilbuis

Datum plaatsing profiel 10/01/2023

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 17979071

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 19345

Soort profiel Boring

Datum plaatsing profiel 09/01/2023

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 15833112

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 96865

Soort profiel Peilbuis

Datum plaatsing profiel 18/11/2021

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 17979071

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 19345

Soort profiel Peilbuis

Datum plaatsing profiel 09/01/2023

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 17979071

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 19345

Soort profiel Peilbuis

Datum plaatsing profiel 09/01/2023

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 15833112

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 96865

Soort profiel Peilbuis

Datum plaatsing profiel 08/02/2023

Profielen (PFAS)

OVAM rapportnummer waarin het profiel is opgenomen 17979071

OVAM dossiernummer voor de PFAS-risicolocatie 19345

Soort profiel Peilbuis

Datum plaatsing profiel 09/01/2023

Ondergetekende notaris informeert de koper dat hij op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente> meer informatie over de toepasselijk no-regretmaatregelen kan raadplegen.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op het verkochte goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt voor het onroerend goed gelegen aan de **Battelsesteenweg 50** over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260917-000075.000, de dato 17 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 *Asbestmaterialen*

0 *Beperkingen*

0 *Uitsluitingen (...)"*.

De verkoper beschikt voor het onroerend goed gelegen aan de **Battelsesteenweg 50A** over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260917-000071.000, de dato 17 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 *Asbestmaterialen*

3 *Beperkingen*

0 *Uitsluitingen (...)"*.

De verkoper beschikt voor het onroerend goed gelegen aan de **Battelsesteenweg 52** over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260914-000025.000, de dato 14september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 *Asbestmaterialen*

0 *Beperkingen*

0 *Uitsluitingen (...)"*.

De verkoper beschikt voor het onroerend goed gelegen aan de **Battelsesteenweg 54** over een asbestinventarisattest met attestnummer 20260911-000274.000, de dato 11

september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen (...)".

De verkoper beschikt voor het appartement gelegen aan de **Battelsesteenweg 56/1** over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20260911-000233.000, de dato 11 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen (...)".

De verkoper beschikt voor het appartement gelegen aan de **Battelsesteenweg 56/102** over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20260911-000245.000, de dato 11 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen (...)".

De verkoper beschikt voor het appartement gelegen aan de **Battelsesteenweg 56/201** over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20260911-000248.000, de dato 11 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen (...)".

De verkoper beschikt voor het appartement gelegen aan de **Battelsesteenweg**

56/202 over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20260911-000251.000, de dato 11 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) *Eindconclusie:*

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen (...)"

De verkoper beschikt over een asbestinventarisatetest gemene delen met attestnummer: 20260911-000229.000, opgemaakt op 11 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

" (...) *Eindconclusie:*

Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen (...)"

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Dit asbestinventarisatetest zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetesten.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er in het verkochte onroerend goed gelegen aan de Battelsesteenweg 50 een bovengrondse stookolietank aanwezig was.

De verkoper verklaart verder dat deze **stookolietank verwijderd** werd, zoals ook blijkt uit het **attest** afgeleverd door de BV 'A.B. Max Cleaning', te 1930 Zaventem, Lambroekstraat 9, op **10 februari 2026**. Een kopie van dit attest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie

moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor dit goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper ontkennend geantwoord en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2000 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Aangezien de uiteindelijke koper het verkochte goed volledig zal renoveren (waarbij ook de elektrische installatie gerenoveerd dient te worden) of zal afbreken, verklaart de verkoper dat er geen controleonderzoek 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 werd uitgevoerd.

De uiteindelijke koper zal de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moeten brengen.

Hij zal de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik kunnen nemen na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Geldige energieprestatiecertificaten werden opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Engin Temiz, te 2018 Antwerpen, als volgt,:

- * voor de woning gelegen aan de Battelsesteenweg 52, gedateerd op 19 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251219-0003762174-RES 1, **met energielabel F (590 kWh/m² jaar);**

- * voor de woning gelegen aan de Battelsesteenweg 54, gedateerd op 18 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251218-0003762145-RES 1, **met energielabel E (414 kWh/m² jaar);**

- * voor het appartement gelegen aan de Battelsesteenweg 56, bus 1, gedateerd op 21 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251221-0003763463-RES 1, **met energielabel F (1.160 kWh/m² jaar);**

- * voor het appartement gelegen aan de Battelsesteenweg 56, bus 101, gedateerd op 21 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251221-0003763476-RES 1, **met energielabel F (592 kWh/m² jaar);**

- * voor het appartement gelegen aan de Battelsesteenweg 56, bus 102, gedateerd op 21 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251221-0003763481-RES 1, **met energielabel F (749 kWh/m² jaar);**

- * voor het appartement gelegen aan de Battelsesteenweg 56, bus 201, gedateerd op

21 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251221-0003763489-RES 1, **met energielabel E (444 kWh/m² jaar);**

* voor het appartement gelegen aan de Battelsesteenweg 56, bus 202, gedateerd op 21 december 2025 met vermelding van certificaatnummer 20251221-0003763498-RES 1, **met energielabel F (630 kWh/m² jaar);**

EPC gemene delen

De verkoper verklaart dat er tevens een energieprestatiecertificaat voor de gemene delen werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Engin Temiz, te 2018 Antwerpen, op 21 december 2025, met certificaatnummer: 20251221-0003763446-GD-1.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed gelegen aan de Battelsesteenweg 50 op heden **geen residentiële of niet-residentiële hoofdbestemming heeft, zoals begrepen in artikel 1.1.1, §2, 47° /2/1 Energiebesluit.**

Voor de verkoop van dit onroerend goed is er dan ook geen energieprestatiecertificaat vereist.

Een exemplaar van deze certificaten wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be, zodat de liefhebbers op voorhand ingelicht zijn van het bestaan en de inhoud van deze EPC's. Het origineel van deze certificaten zal aan de koper ter beschikking worden gesteld bij de volledige betaling van de prijs.

RENOVATIEPLICHT

De verkochte goederen sub A), B) en C) zijn is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat deze goederen binnen zes jaar vanaf de akte toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen zes jaar vanaf de akte toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt voor deze goederen.

Indien de uiteindelijke koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de akte van toewijs zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De uiteindelijke koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed en dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf

die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

WATERPARAGRAAF

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 30 juli 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

* de hierboven vermelde onroerende goederen gelegen aan de Battelsesteenweg 52, 54 en 56/58:

- **niet** gelegen zijn in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen zijn in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen zijn in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen zijn in een **signaalgebied**.
- **niet** gelegen zijn een **recent overstroomd gebied**.

De grond heeft P(erceel)-score: **A**

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

* de hierboven vermelde onroerende goederen gelegen aan de Battelsesteenweg 50:

- **deels** gelegen zijn in een **overstromingsgevoelig gebied (pluviaal uit waterlopen)**;
- **niet** gelegen zijn in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen zijn in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen zijn in een **signaalgebied**.
- **niet** gelegen zijn een **recent overstroomd gebied**.

De grond heeft P(erceel)-score: **B**

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

ONROEREND ERFGOED

Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

BOSDECREET

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met

publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

NATUUR

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

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

HERSTELVORDERING WOONKWALITEIT

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 verkochte goed.

ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID – LEEGSTAND – VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het onroerend goed deels een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, nadien meermaals gewijzigd.

De verkoper verklaart dat de bedrijfsruimte niet werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en bevestigt dan ook dat er geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het onroerend goed definitief geregistreerd werd in de voormelde inventaris.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de bedrijfsruimte op te nemen in de voormelde inventaris.

ROOILIJN - ONTEIGENING

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

De verkoper verklaart dat het goed wel is opgenomen in een rooilijnplan, maar niet getroffen wordt door een rooilijn.

De vastgoedinformatie van de stad Mechelen maakt melding van het volgende:

Gemeentelijk Rooilijnplan

(...)

Beschrijving: Rooilijn gemeente: Battelsesteenweg deel 1

*Getroffen door rooilijn: **Niet getroffen***

Hypothecaire toestand

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

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

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

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.

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.

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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

Bijzondere voorwaarden verbonden aan deze BIDDIT-verkoop

- *Op het terrein staat een elektriciteitskast voor de ANPR-camera's van de Battelsesteenweg. Politiezone Rivierenland is op de hoogte en heeft een oplossing voor de verplaatsing van deze kast.*

- *De omgevingsvergunning voor het nieuwbouwproject moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van het masterplan dat werd opgesteld voor deze site.*

- *de uiteindelijke koper dient ruimte te voorzien voor verweven economische activiteiten.*

- *Er moet verticaal gebouwd worden om de ruimte op de site optimaal te benutten.*

- *De uiteindelijke koper aanvaardt de site in de huidige staat, inclusief de gekende stabiliteitsproblemen en de resultaten uit het bodemonderzoek.*

- *De scheidingsmuur met Lot 2 dient de uiteindelijke koper op eigen kosten volledig af te werken. Deze afwerkingsplicht houdt in dat de muur na de eventuele sloop of bouwwerken esthetisch en bouwtechnisch conform de regels van de kunst moet worden afgewerkt, zodat de visuele en structurele integriteit van het aangrenzende lot gewaarborgd blijft.*

- *De afbraak van de bestaande constructies en het nieuwbouwproject moeten gerealiseerd worden binnen een termijn van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de datum van de definitieve toewijzing van de verkochte goederen.*

Terugkooprecht

a) *Ingeval de uiteindelijke Koper de hierboven opgelegde bijzondere verkoopsvoorwaarden schendt, dan beschikt het (...) over een terugkooprecht gedurende een termijn van tien (10) jaar te rekenen vanaf de datum van de akte van de definitieve toewijs.*

Het (...) zal in dit geval het verkochte kunnen terugkopen overeenkomstig de hierna gestelde voorwaarden. Nadat het (...) en één (1) van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal hij bij aangetekend schrijven de Koper uiterlijk binnen een periode van zes (6) maanden nadat hij kennis heeft gekregen van een feit dat hem toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze schending(en) binnen één (1) jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als het (...) vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één (1) jaar om de schending(en) op definitieve wijze ongedaan te maken nog altijd of opnieuw sprake is van een

schending, zoals vermeld in het eerste lid, zal hij tot de terugkoop kunnen overgaan uiterlijk binnen de termijn van één (1) jaar na de vaststelling dat er nog altijd of opnieuw sprake is van een schending.

b) De terugkoop van het verkochte goed zal in voorkomend geval gebeuren tegen de oorspronkelijke verkoopprijs (zijnde de toewijzingsprijs van deze biddit-verkoop). Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door het (...), zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming werd gegeven.

Voorkooprecht.

a) In het geval van **verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge beslag, van de bij deze verkochte percelen, zal het (...) een recht van voorkoop hebben.**

b) In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbindt de Koper zich ertoe het (...) bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde in kwestie bereid is (een deel van) het Perceel te kopen.

Het (...) zal zijn recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de **zestig (60) werkdagen** na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 oud BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van het (...) ter kennis is gekomen van de Koper of zijn aangestelde notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de Koper het (deel van de) percelen niet uit de hand aan een derde verkopen zonder instemming van het (...)

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan het (...) heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan het (...) kennis geven binnen één (1) maand na het verlijden van vermelde akte.

c) In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal *mutatis mutandis* gehandeld worden zoals bepaald in artikel 48.2 van de Pachtwet (Wet van 25 november 1969; of de eventuele toekomstige wijziging ervan), omtrent de rechten die de verkooprechtbegunstigde te beurt vallen en de procedurele voorschriften om de voormelde rechten te vrijwaren.

d) In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop in hoofde van het (...) heeft deze laatste het recht, ofwel in de plaats te worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 procent van de verkoopprijs.

Het (...) zal gerechtigd zijn om inzake het uitoefenen van zijn keuzerecht met als finaliteit indeplaatsstelling zich te beroepen op de regelen zoals terug te vinden in artikel 51, tweede t.e.m. zesde lid van de Pachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

Deze clausules bieden de nodige zekerheid dat de site niet enkel wordt aangekocht voor speculatie, maar effectief wordt ontwikkeld conform de maatschappelijke en stedenbouwkundige ambities van het masterplan.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

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 moet 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 omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de

verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website <http://www.biddit.be>, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van "manuele biedingen"), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van "automatische biedingen").

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs.

Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de vijf (5) hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom,
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die 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. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. 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.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. 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 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 18. 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 ingentreding 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 19. 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 20. 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 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen

in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. 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 23. 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 24. 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 of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan 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. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro

(€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend

euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Daarenboven dient de uiteindelijke koper de volgende kosten te betalen:

- *De opmetingskosten ten belope van **duizend negenhonderd zesendertig euro (€ 1.936,00).***

- *De kosten schattingsverslag ten belope van **duizend achthonderd vijftien euro (€ 1.815,00)***

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan 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. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,705%), voor prijzen boven

tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijfvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijftientig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftientig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend 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.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. 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 prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypotheccair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door

op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

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

C. DE DEFINITIES

- 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: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via <http://www.biddit.be> verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website <http://www.biddit.be>, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://www.biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden

waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- 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 verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- alle medewerkers van het kantoor van ondergetekende notaris Eline Goovaerts, te Mechele,.
- Hierna "de lasthebber" te noemen.
- Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:
- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
 - alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
 - de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
 - het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
 - de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
 - de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en

overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of

onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris de gegevens betreffende de bij deze akte betrokken partijen op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

Bekwaamheid van partijen

Alle partijen verklaren rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3 bis § 1 van het KB van 24 oktober 1934;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de continuïteit van ondernemingen; en in het algemeen volledig bekwaam te zijn de handelingen geakteerd in onderhavige akte te stellen.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

opgesteld op de plaats en datum als voormeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.