Repertorium: 2026/1781
Datum: 19/10/2026
ROG: € 50,00

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE 2251348-1/LV

In het jaar tweeduizend zesentwintig

Op negentien oktober

Ga ik, Eline GOOVAERTS, notaris te Mechelen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, (…)

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.

Deze verkoop geschiedt onder de voorwaarden als vermeld onder B. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Deze algemene verkoopsvoorwaarden worden vervolledigd en/of gewijzigd door de bijzondere voorwaarden, vermeld onder A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

(…)

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor:
Notaris Eline Goovaerts
Frederik de Merodestraat 99
2800 Mechelen
Tel.: 015/28.90.20
eline.goovaerts@belnot.be

Beschrijving van de onroerende goederen

STAD MECHELEN – EERSTE AFDELING

1°

In een **appartementsgebouw genaamd 'Onder Tussen'** gestaan en gelegen aan de **Persoonshoek 3**, kadastraal gekend volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie E, nummer 0501NP0001 met een oppervlakte van negentig centiare (90ca):

Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "appartement 1", kadastraal gekend onder perceelsidentificatienummer **0501NP0002**, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, keuken, wc, badkamer, 1 slaapkamer;
- in privatief en exclusief genot: het terras verbonden aan dit appartement;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en elf/duizendsten (211/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 964 euro.

2°

In een onroerend complex genaamd '**Site Melaan**', gestaan en gelegen aan de Drabstraat 8/10, kadastraal gekend volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie E, nummer 0489VP0000 met een oppervlakte van vijftien are negenennegentig centiare (15a99ca):

In **BLOK A, de ondergrondse parkeergarage**:
De autostaanplaats genummerd S19, kadastraal gekend onder perceelsidentificatienummer **0489VP0022**, omvattende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee komma zestig duizendsten (2,60/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89 euro.
Zoals het onroerend goed sub 1° beschreven staat in de akte statuten verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 12 december 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 17 december daarna onder formaliteitsnummer 56-T-17/12/2013-17663.
Zoals het onroerend goed sub 2° beschreven staat in de akte statuten verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen met tussenkomst van notaris André Costa te Onze-Lieve-Vrouw-Waver op 11 juni 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 15 juni daarna onder formaliteitsnummer 56-T-15/06/2010-08094, en de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notarissen op 9 december 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 13 december daarna, onder formaliteitsnummer 56-T-13/12/2010-17612.
Beide goederen worden **als één geheel verkocht**.

Oorsprong van eigendom

(…)
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 verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Publiciteit

De instrumenterende notaris zal de publiciteit minstens 3 weken vóór de toewijs, overeenkomstig de gebruiken organiseren via de door haar meest geschikte geachte en gebruikelijk gebezigde kanalen (waaronder biddit.be, IMMOWEB en VLAN), met gebruik van de aangewezen technieken (waaronder video en virtuele bezoekmogelijkheid), alsook om, na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDTACHTIGDUIZEND EURO (€280.000,00).**

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 maandag 7 december 2026 om 10u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 15 december 2026 om 10u00, 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.

De verkoop is niet afhankelijk van een mogelijkheid van hoger bod noch van een opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering door de koper.

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 maandag 21 december 2026 om 17u00.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende dagen:

- op dinsdag 10 november 2026 tussen 17u00 en 19u00;
- op woensdag 18 november 2026 tussen 16u00 en 18u00;
- op vrijdag 27 november 2026 tussen 12u00 en 14u00;
- op donderdag 10 december 2026 tussen 16u00 en 18u30.

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

(...)

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht 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.

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.

Het verkochte goed sub 1° is thans verhuurd als hoofdverblijfplaats krachtens huurovereenkomst van 1 mei 2019, gesloten onder toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet. Deze huurovereenkomst werd gesloten voor een duur van 9 jaar met ingang van 1 april 2019. Deze overeenkomst is geregistreerd op het Kantoor Rechtszekerheid te Mechelen.

De basishuurprijs bedroeg achthonderdvijftig euro (€850,00). Thans bedraagt de geïndexeerde huurprijs duizend negenenzestig euro (€1.069,00).
De aandacht van iedere kandidaat-koper wordt gevestigd op de bepalingen van het huurcontract, waarvan een geanonimiseerde kopie beschikbaar wordt gesteld via biddit.be. De uiteindelijke koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.
De huurwaarborg bedraagt tweeduizend vijfhonderdvijftig euro (€2.550,00) en is gestort op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij Argenta bank. Ook voor wat deze huurwaarborg betreft, treedt de uiteindelijke koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper. Een kopie van het bewijs van deze huurwaarborg zal aan de uiteindelijke koper worden overgemaakt.
Het verkochte goed sub 2° is, naar beste inlichting van ondergetekende notaris, thans vrij van gebruik.
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.
De koper zal het genot hebben van het onroerend goed sub 2° door het vrij gebruik ervan, en van het onroerend goed sub 1° door het innen van de huurprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.
De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders.

Uitdrijving

(…)
Het voorgaande geldt evenwel niet ten aanzien van de huurder van het verkochte goed sub 1°; de uiteindelijke koper zal dienaangaande in de rechten en plichten treden van de verhuurder. Hij kan de huurovereenkomst slechts opzeggen onder dezelfde voorwaarden als waaronder de huidige verhuurder dit kan.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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 notaris deelt de koper, op basis van de haar bekende stukken en de raadpleging van het e-voorkooploket op 23 september 2026, mee dat er thans een decretaal voorkooprecht rust op beide te koop gestelde goederen, ten voordele van de naamloze vennootschap ‘De Vlaamse Waterweg’. Echter dient dit voorkooprecht niet te worden aangeboden, aangezien het een verkoop betreft van een appartement en autostaanplaats die individueel worden verkocht als deel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht (beslissing van de raad van bestuur van 14/02/2018).

De notaris verklaart dat haar evenmin enig ander voorkeur-of voorkooprecht bekend is.

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 koper wordt er door de notaris door geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld, net zomin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn, en zoals deze kunnen blijken uit vorige eigendomstitels en/of hogervermelde akten houdende de statuten van de gebouwen. De uiteindelijke koper wordt geplaatst in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit deze bepalingen voortvloeien, zonder dat de aanhaling in deze akte aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze vóór heden bezat.

Dienaangaande wordt de aandacht van de koper gevestigd op de erfdienstbaarheid opgenomen in de akte houdende statuten van het appartementsgebouw van waarvan het onroerend goed sub 1° deel uitmaakt, verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 12 december 2013:

"In de akte vandaag, voorafgaandelijk dezer, verleden voor geassocieerd notaris Dick Van Laere te Antwerpen , staat letterlijk vermeld wat volgt:

VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN: RECHT VAN OVERBOUW en VENSTERS

De naamloze vennootschap Edegem Real Estate NV verklaart een bouwvergunning ontvangen te hebben voor het bouwen van een appartementsgebouw met handelsruimte op voormeld perceel te Persoonshoek (heersend erf) afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen te Mechelen op 11 januari 2013.

Daarbij worden ramen, terrassen en een overbouw voorzien in de zijgevel "Vliet" die uitkomen op de gemeenschappelijke delen van voormeld gebouw 'Hof van Villers' (lijdend erf).
De vereniging van mede-eigenaars Hof Van Villers, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart op de hoogte te zijn van voormelde vergunning en verklaart zich akkoord met de uitwerking daarvan wat overbouw en vensters betreft: de vensters en terrassen worden aan het zicht onttrokken met houten lamellen.
Bijgevolg wordt een erfdienstbaarheid gevestigd tot overbouw en tot het plaatsen van vensters ten voordele van het heersend erf (Persoonshoek) lastens het lijdend erf (Hof van Villers):
De erfdienstbaarheid bestaat erin dat de toelating wordt verleend om ramen en terrassen te plaatsen overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning en het plan opgemaakt door architectenburo Kennes Elegeert en de Ruysscher.
De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn.
Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van voormeld eigendom te Mechelen, Persoonshoek en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van voormeld eigendom te Mechelen, Hof van Villers.
De verkoper verklaart dat sinds vermelde akte bij zijn weten geen erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook; hij verklaart er ook geen andere te kennen, tenzij in deze akte vermeld. Hij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed."

Erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be op 12 oktober 2026 blijkt dat de verkochte goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

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.

Volgens de hierna vermelde stedenbouwkundige inlichtingen verleend door de stad Mechelen is voor de verkochte goederen geen vergunning afgeleverd waarvan de werken gedekt moeten zijn door een verzekering voor tienjarige aansprakelijkheid.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot de onroerende goederen gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De onroerende goederen zijn verzekerd door een **gemeenschappelijke brandverzekering** (blokpolis).

De koper is gehouden toe te treden tot de gemeenschappelijke verzekeringspolis omtrent de gemeenschappelijke en privatieve delen vanaf het ogenblik waarop de toewijs definitief wordt en zal de premies en kosten vanaf dan betalen. De koper neemt contact op met de syndicus daartoe.

Het staat de koper vrij om, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

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 nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Het voorgaande geldt niet voor contracten afgesloten in hoofde van de huurder van het onroerend goed sub 1°, die op zijn/haar naam blijven doorlopen.

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.

Nalatigheidsinteresten

De nalatigheidsinterest waarvan hierna sprake in de algemene voorwaarden hieronder wordt vastgelegd op 10% per jaar.

(...)

Mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom

Het gebouw waarvan het onroerend goed sub 1° deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 12 december 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 17 december daarna onder formaliteitsnummer 56-T-17/12/2013-17663.

Het gebouw waarvan het onroerend goed sub 2° deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen met tussenkomst van notaris André Costa te Onze-Lieve-Vrouw-Waver op 11 juni 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 15 juni daarna onder

formaliteitsnummer 56-T-15/06/2010-08094, gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notarissen op 9 december 2010, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 13 december daarna, onder formaliteitsnummer 56-T-13/12/2010-17612.
Een kopie van deze akten is ter inzage voor alle kandidaat-kopers via biddit.be, en een en afschrift ervan zal aan de uiteindelijke koper worden overgedragen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs. De uiteindelijke koper wordt aldus geacht voorafgaand aan de toewijs kennis te hebben genomen van voormelde akten en af te zien van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.
De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper, die wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten die hieruit voortvloeien.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

Het gebouw waarvan het onroerend goed sub 1° deel uitmaakt, heeft als vereniging van mede-eigenaars "Vereniging van Mede-Eigenaars Mechelen, Persoonshoek" (ondernemingsnummer 0547.738.709). De syndicus is de besloten vennootschap "Carl Marien Beheer" met zetel te 2800 Mechelen, Liersesteenweg 394.
Het gebouw waarvan het onroerend goed sub 2° deel uitmaakt, heeft als vereniging van mede-eigenaars "VME Site Melaan" (ondernemingsnummer 0832.050.162). De syndicus is de besloten vennootschap "He-Vo vastgoed" met zetel te 2800 Mechelen, Geitestraat 11
Ondergetekende notaris heeft op 24 september 2026 bij beide syndicussen de inlichtingen en documenten opgevraagd zoals voorzien in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek. Op voormeld schrijven werd door de syndicus van het onroerend goed sub 1° geantwoord op 13 oktober 2026, en door de syndicus van het onroerend goed sub 2° op 24 september 2026. De door iedere syndicus meegedeelde informatie alsook de bijlagen hierbij worden ter inzage van de kandidaat-kopers gehouden via biddit.be en zullen aan de uiteindelijke koper worden overgedragen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

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

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.
1.- De koper draagt het bedrag van:
1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;
2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.
3. Reservekapitaal
De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in de reservekapitalen van de onroerende goedereb aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.
4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom
De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.
5. Achterstallen in hoofde van de verkoper
De koper is niet gehouden tot de achterstallen ten laste van de verkoper.
Hiervoor blijft enkel de verkoper aansprakelijk, ongeacht de omvang van eventuele achterstallen.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de stad Mechelen opgenomen in de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De instrumenterende notaris vermeldt en informeert voor het onroerend goed sub 1° overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Mechelen op 2 oktober 2026, alsook uit opzoekingen verricht via ActaMaps:
1. dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige **vergunningen** of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:
- stedenbouwkundige vergunning 'bouwen appartementsgebouw met handelsruimte' op 11 januari 2013 (dossier: 12025_2012_38288 – gemeentelijk dossier: 2012/0817);
- stedenbouwkundige vergunning 'verbouwen pakhuis tot lofts' op 8 juni 2006 (dossier: 12025_2005_6076 – gemeentelijk dossier: 2005/0714);

- stedenbouwkundige vergunning 'bouwen appartementsgebouw met handelsgelijkvloers' (dossier: 12025_2008_31804; gemeentelijk dossier: 2008/0016);
- stedenbouwkundige vergunning 'slopen van de bouwruïnes' op 3 april 1990 (dossier: 12025_2003_10039 – gemeentelijk dossier: 1990/0210);
- stedenbouwkundige vergunning 'afbraak van bouwvallige panden' op 12 november 1984 (dossier: 12025_2004_4414 – gemeentelijk dossier: 1984/0592);
- stedenbouwkundige vergunning 'slopen gebouwen' op 10 september 1984 (dossier: 12025_2004_4445 – gemeentelijk dossier: 1984/0440);
- stedenbouwkundige vergunning 'Afbraak stapelplaats' op 23 maart 1973 (dossier: 12025_2005_1520 – gemeentelijk dossier: 1973/0166).

2. dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed de volgende is:
- "woongebieden" volgens het origineel gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976;
- "afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied" volgens het gewestelijk ruimte- en uitvoeringsplan van 18 juli 2008;

3. zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, 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 dit 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 dit onroerend goed **geen** (niet-vervallen) **verkavelingsvergunning** van toepassing is.

6. dat het onroerend goed op dit ogenblik **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

7. dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Er wordt tevens melding gemaakt van de stedenbouwkundige melding voor het verbouwen van het pand (gevel-, dak-, instandhoudings- en renovatiewerken binnen een gebouw, zonder volume- of oppervlaktewijziging) waarvan aktename door het College van Burgemeester en Schepenen is beslist op 6 januari 2020.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert voor het onroerend goed sub 2° overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Mechelen op 1 oktober 2026, alsook uit opzoekingen verricht via ActaMaps:

1. dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:
- stedenbouwkundige vergunning 'gevelwerken' op 20 mei 2016 (dossier: 12025_2016_47 – gemeentelijk dossier: 2016/0037);
- stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen publiciteit' op 15 april 2016 (dossier: 12025_2015_1008 – gemeentelijk dossier: 2015/0895);
- stedenbouwkundige vergunning 'gevelwerken' op 11 december 2015 (dossier: 12025_2015_768 – gemeentelijk dossier: 2015/0687);
- stedenbouwkundige vergunning 'regularisatie verbouwen van 3 woningen' op 20 december 2013 (dossier: 12025_2013_39483 – gemeentelijk dossier: 2013/0672);
- stedenbouwkundige vergunning 'wijziging aantal woongelegenheden' op 25 februari 2011 (dossier: 12025_2010_35668 – gemeentelijk dossier: 2010/1107);
- stedenbouwkundige vergunning 'verbouwen kantoorruimte en wijzigen aantal woongelegenheden op 30 december 2009 (dossier 12025_2009_34014 – gemeentelijk dossier: 2009/0908).
2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed de volgende is:
- "woongebieden" volgens het origineel gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976;
- "afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied" volgens het gewestelijk ruimte- en uitvoeringsplan van 18 juli 2008;
3. zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, 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 dit 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 dit onroerend goed geen (niet-vervallen) verkavelingsvergunning van toepassing is.
6. dat het onroerend goed op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.
De (kandidaat-)koper kan kopie bekomen van deze stedenbouwkundige uittreksels, via de website www.biddit.be.
Ondergetekende notaris wijst iedere kandidaat-koper op artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat luidt:

"Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen :
1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:
a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;
3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;
6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;
9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."
De aandacht van de kandidaat-koper wordt speciaal werd gevestigd op het feit dat ondergetekende notaris niet zelf kan nagaan of de huidige constructies in overeenstemming zijn met de afgeleverde vergunning(en), zodat het voor de koper belangrijk en noodzakelijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed conform is aan de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) en of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn, door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die uitgevoerd werd door de instrumenterende notaris overeenkomstig de regionaal van kracht zijnde voorschriften. Hij kan aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om hem inzage te geven in de vergunningen die werden

afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo deze conformiteit en legaliteit vast te stellen.

Register van herstelvorderingen

Ondergetekende notaris heeft het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, 3e lid van de Vlaamse Codex Wonen geconsulteerd op 12 oktober 2026. Het register bevat **geen informatie** over de verkochte goederen

Maatregelenregister

Ondergetekende notaris consulteerde op 23 september 2026 het maatregelenregister, vermeld in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over de verkochte goederen.

Onteigening – rooilijn – inneming

De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de gedane opzoekingen, dat de onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van onteigeningsmaatregelen, noch van een rooilijnplan, noch van een ondergrondse of bovengrondse inneming in voordeel van een openbare instantie of een derde.

Leegstand

Op basis van de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de instrumenterende notaris dat de verkochte goederen **niet** opgenomen zijn in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, of in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen of in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Bodemdecreet

1. De instrumenterende notaris verklaart dat, naar haar beste inlichting, de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten **geen risicogrond** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Bij weten van ondergetekende notaris is of was er geen risico-inrichting gevestigd in de verkochte privatieven, noch in de gemeenschappelijke delen uitsluitend bestemd ten behoeve van deze privatieven.

Ondergetekende notaris wijst erop dat hoger vermeld stedenbouwkundig uittreksel m.b.t. het onroerend goed sub 1° melding maakt van volgende milieuvergunningen:

- milieuvergunning ‘stal voor 1 paard’ van 28 september 1923.

Ondergetekende notaris wijst erop dat hoger vermeld stedenbouwkundig uittreksel m.b.t. het onroerend goed sub 2° melding maakt van volgende milieuvergunningen:

- milieuvergunning ‘distributiecabine elektriciteit – dossiernummer 30006964’ op 2 maart 2012 (dossiernummer M 2205);
- milieuvergunning ‘voor het uitbaten van een bouwwerf met bronbemaling’ op 13 mei 2011 (dossiernummer M 2162);

- milieuvergunning 'bovengrondse metalen stookoliehouders (Begijnenstraat 50 + 43, Drabstraat 10)' met aktename op 17 maart 1992 (dossiernummer M 0026);
- milieuvergunning 'stookoliebergplaats 7000 liter' op 25 februari 1955 (dossiernummer 1954/22.1)
- milieuvergunning 'opslag mazout 160 liter' op 3 maart 1931 (dossiernummer 1931/12.1;
- milieuvergunning 'machinale houtbewerking 6 pk' op 23 september 1929 (dossiernummer 1929/34.2).

2. De uiteindelijke koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 24 september 2026 (attestnummers 20260635405 en 20260635406) gezien kopie van deze attesten door iedere kandidaat-koper via de website biddit.be verkregen kan worden. Deze bodemattesten bepalen letterlijk:

"*2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op http://www.ovam.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, 24.09.2026"

3. Ondergetekende notaris verklaart, naar haar beste inlichting, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en de verkoper zal hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.
5. De koper wordt erop gewezen dat voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.
6. Zich steunend op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris verklaart, op basis van de opzoeking gedaan in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld, dat:
- het onroerend goed sub 1° deel uitmaakt van een vastgestelde archeologische zone, namelijk 'Historische stadskern Mechelen (https://id.erfgoed.net/besluiten/5905);
- het gebouw waarin onroerend goed sub 2° is gelegen deel uitmaakt van een vastgestelde archeologische zone, namelijk 'Historische stadskern Mechelen' (https://id.erfgoed.net/besluiten/5905) alsook vastgesteld bouwkundig erfgoed is, namelijk 'Steegbeluik' (https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/109346) en 'Klooster Onze-Lieve-Vrouw van Barmhartigheid' (https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/109349).

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat deze ingevolge de inventarisatie gehouden is de algemene, dan wel specifieke rechtsgevolgen zoals bepaald in hoofdstuk 4 (inventarisatie) van het Onroerend Erfgoeddecreet na te leven
Kopie van deze opzoeking kan door iedere kandidaat-koper via de website biddit.be verkregen worden.

Waterparagraaf

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat de onroerende goederen **niet liggen in een risicozone voor overstromingen** zoals bedoeld in de wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014.
Ingevolge het decreet op het integraal waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris dat de onroerende goederen:

- **Wel** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal)
- **Niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied
- **Niet** gelegen zijn in een afgebakende oeverzone
- **Niet** gelegen zijn in signaalgebied




Voor het onroerend goed sub 1°:

- De grond van het heeft een P(erceelscore): **D**
- De aanwezige gebouwen groter dan 25 m² hebben G(ebouw)score: **D**

Voor het onroerend goed sub 2°:

- De grond van het heeft een P(erceelscore): **C**
- De aanwezige gebouwen groter dan 25 m² hebben G(ebouw)score: **C**

Legende:
A: geen overstroming gemodelleerd
B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen
D: middelgrote kans op overstromingen
Kopie van de opzoekingen kunnen door iedere kandidaat-koper via de website biddit.be verkregen worden.

Bosdecreet – Duindecreet – Natuurdecreet

Naar beste inlichting van de instrumenterende notaris valt het goed **niet** onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en is het niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Stookolietank

Bij weten van ondergetekende notaris, is er in het verkochte eigendom **geen** stookolietank aanwezig. Dat blijkt evenmin uit de eigendomstitel van de eigenaar.
Indien zou blijken dat er toch een stookolietank aanwezig is, zal de uiteindelijke koper hiervan zijn zaak maken zonder verhaal op de verkoper.

Rookmelders

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Postinterventiedossier

Aan het goed werden werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
Indien mogelijk zal het postinterventiedossier voor de privatieven aan de koper worden overhandigd. **Mocht het postinterventiedossier niet kunnen bekomen van de huidige eigenaar, dan zal de koper hiervan zijn eigen zaak dienen te maken en op zijn eigen kosten.**
Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus.

Elektrische installatie

Bij proces-verbaal van 7 oktober 2026 werd door KEA Keuringen en Energie Advies vzw te 9100 Sint-Niklaas, Industriepark-West 75 vastgesteld dat de elektrische installatie van het onroerend goed sub 1°, **niet voldoet** aan de voorschriften van Boek 1 van het KB van 08.09.2019 betreffende de installaties van laagspanning en zeer lage spanning (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).
Binnen een termijn van 12 maanden vanaf het PV, en aldus vóór 7 oktober 2027, zal door hetzelfde controleorganisme vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.
De koper erkent te weten dat de inbreuken die opgemerkt werden tijdens de laatste keuring, zonder vertraging moeten worden hersteld en dat alle maatregelen moeten getroffen worden zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen.
Door een bod uit te brengen verklaart de kandidaat-koper op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme ten laste zijn van de uiteindelijke koper.

Het keuringsattest kan door alle kandidaat-kopers worden geraadpleegd via biddit.be en zal aan de uiteindelijke koper worden overgedragen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

Privatieven

Er werd op 8 oktober 2026 een energieprestatiecertificaat opgemaakt met betrekking tot het onroerend goed sub 1° door energiedeskundige Thomas Elsen (EP16474) met certificaatnummer 20261008-0003972192-RES-1, krachtens hetwelk het goed een berekend energieverbruik heeft van 113 kWh/m2 jaar (Energielabel B).

Het energieprestatiecertificaat kan door alle kandidaat-kopers worden geraadpleegd via biddit.be en zal aan de uiteindelijke koper worden overgedragen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Voor het onroerend goed sub 2° dient geen energieprestatiecertificaat te worden opgemaakt.

Gemeenschappelijke delen

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarvan het onroerend goed sub 1° deel uitmaakt werd op 15 november 2023 een energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige Geert De Swert (EP10590) met certificaatnummer 20231115-0003040688-GD-1?

Voor het de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarvan het onroerend goed sub 2° deel uitmaakt werd op 5 oktober 2023 een energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige Geert Ceulemans (EP11824) met certificaatnummer 20231005-0003003351-GD-1.

Beide energieprestatiecertificaten kunnen door alle kandidaat-kopers worden geraadpleegd via biddit.be en zullen aan de uiteindelijke koper worden overgedragen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Renovatieverplichting

Het onroerend goed is een residentiële gebouweenheid.

Ondergetekende notaris wijst erop dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat het goed reeds een EPC-score van B heeft.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat er geen maatregelen mogen worden genomen die de energieprestatie van het onroerend goed verslechteren.

Ondergetekende notaris wijst erop dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Voor verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbestinventarisattest

Het bouwjaar van de verkochte goederen is 2001 of recenter, zoals blijkt uit de kadastrale leggers, die door iedere kandidaat-koper kunnen worden geraadpleegd via biddit.be.

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

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 bieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
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 bieders 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 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 bieders 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 bieder 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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.
Plafond (bereikt)
Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 5 hoogste (en verschillende) bieders 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 bieders 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 bieders 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 bieder 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 bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- 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 bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijf duizend euro).
Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder 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 bieder 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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.
De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 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 inroepen. 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 verkoopprijs 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend 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).

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 nalatigheidsinteresten 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 hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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, 1e 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 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 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 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.

Opmerkingen inzake verklaringen door partijen

(...)

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Bevestiging identiteit

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

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (€50,00), betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Mechelen, op hogervermelde datum, en na lezing van deze akte, heb ik, notaris, getekend.