

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

## **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***Contactgegevens van het notariskantoor***

Notariskantoor Adrienne Spaepen

Goswin de Stassartstraat 24

2800 Mechelen

Tel.: 015/28.60.10

Mail: [info@notaris-spaepen.be](mailto:info@notaris-spaepen.be)

Het kantoor is telefonisch bereikbaar van 9u00 tot 12u30.

### ***Beschrijving van het goed***

#### **Stad MECHELEN - eerste afdeling**

**1.** Het kantorencomplex “De Zeeridder” op en met grond en aanhorigheden gelegen te 2800 Mechelen, Bafferstraat 25, en een deel van het achterliggend gedeelte aan de Varkensstraat

- volgens titel sectie B nummers 298/f met een oppervlakte van vier aren achtenvijftig centiaren (4a 58ca) en sectie B nummer 301/Y met een oppervlakte van drie aren vier centiaren (3a 4ca)
- volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 298G P0000, met een oppervlakte van zeven are tweeënzestig centiare (7a 62ca)
- Zoals het goed is afgebeeld als **Lot 1** met een oppervlakte van zes are negentachtig centiare (6a 89ca) op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Bruno Mertens (nr. LAN071302), voor BVBA @TOPO, te Mechelen, op 27 maart 2026, welk plan aan deze akte wordt gehecht, doch niet mee ter registratie of overschrijving wordt aangeboden, bij toepassing van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek en artikel 26, tweede lid, 2° van het Vlaams Wetboek Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, en geacht worden zonder aanbidding tegelijk met deze akte te zijn overgeschreven.

Precad-plan toegekend aan voormeld plan: **12025/10671**

Gereserveerde perceelsidentificatie: **12025 B 0298/00 H000 P0000**

Het plan werd sinds de prekadastratie niet meer gewijzigd.

De vermeldingen op het plan waarnaar wordt verwezen, behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

**Lot 2 maakt geen deel uit van de verkoop.**

**2.** In het gebouwencomplex Residentie Chevalier Marin, gelegen te 2800 Mechelen, Varkensstraat 6/16, volgens titel sectie B nummer 301/B/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B met nummer 301N2 P0000 met een oppervlakte van acht are twaalf centiare (8a 12ca):

In de ondergrondse parking:

- De staanplaats genummerd 129
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0343  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 130
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0344  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 131
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0345  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 133
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0347  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 134
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:

- Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
  - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0348  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 135
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0349  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 136
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0350  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 137
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0351  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 138
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen



Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €

- De staanplaats genummerd 143
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0357

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €

- De staanplaats genummerd 144
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0358

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €

- De staanplaats genummerd 145
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0359

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €

- De staanplaats genummerd 146
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0360

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €

- De staanplaats genummerd 147
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0361  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 148
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0362  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 149
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0363  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 150
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0364  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 151
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
  - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0365  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 152
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0366  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 156
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0367  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 157
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'

Individueel perceelnummer: 0301N2P0368  
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
  
- De staanplaats genummerd 159
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendste (85/100.000) in de algemene gemene delen

- Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'
- Individueel perceelnummer: 0301N2P0370
- Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
- De staanplaats genummerd 160
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'
- Individueel perceelnummer: 0301N2P0371
- Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
- De staanplaats genummerd 161
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Vijfentachtig/honderdduizendsten (85/100.000) in de algemene gemene delen
    - Vijfentachtig/negentienduizend driehonderd zestigsten (85/19.360) in de particuliere gemene delen 'Ondergrondse Parking'
- Individueel perceelnummer: 0301N2P0372
- Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89,00 €
- De dubbele staanplaats genummerd 154-155
  - a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de dubbele staanplaats zelf
  - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
    - Honderd vijfendertig/honderdduizendsten in de algemene gemene delen (135/100.000)
    - Honderd vijfendertig/negentienduizend driehonderd zestigsten (135/19.360)
- Individueel perceelnummer: 0301N2P0222
- Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 133,00 €

#### Basisakte

De statuten zijn verleden voor notaris Arnout Schotsmans, te Mechelen, op 20 juni 1996, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 13 augustus daarna, boek 12.919 nummer 6.

De basisakte werd gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Arnout Schotsmans, te Mechelen, op 23 oktober 1996, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 26 november daarna, boek 12.979, nummer 16.

De koper wordt indeplaatsgesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper. Bij elke overdracht van eigendom of genot, dienen alle akten, inbegrepen huurcontracten, uitdrukkelijk de melding te bevatten dat de toekomstige eigenaar of gebruiker in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen die uit de basisakte voortvloeien.

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.

### ***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **twee miljoen zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 2.750.000,00)**.

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

### ***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 15 juni 2026 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 23 juni 2026 om 15 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 29 juni 2026 om 19u00.

### ***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke vrijdag van 14 tot 15 uur, en dit vanaf vrijdag 29 mei 2026 tot en met vrijdag 19 juni 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.

### ***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 ingentreding 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.

### ***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 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.

Uit de opzoeking van het e-voorkooploket op 3 april 2026 blijkt dat voor de hierbij verkochte onroerende goederen een decretaal voorkooprecht van toepassing is, met name: RVV De Vlaamse Waterweg.

Voor de goederen vermeld onder sub 2 dient het voorkooprecht echter niet aangeboden te worden aangezien er sprake is van de individuele verkoop van autostaanplaatsen.

De verkoper verklaart dat – voor zover hem bekend – het goed met geen enkel vervreemdingsverbod en/of recht van wederinkoop bezwaard 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 vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

### **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.

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.

### Kantoorgebouw De Zeeridder

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

#### **Bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden**

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van andere bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden betreffende het bij deze verkochte goed en er zelf geen te hebben toegestaan, behalve diegene die hier worden vermeld:

1/ de vermeldingen inzake de erfdienstbaarheden ten voordele of ten laste van de thans verkochte percelen, die in de basisakte van het project "Chevalier Marin", verleden voor notaris Schotsmans op <sup>a b c d e</sup>zesentwintig juni negentienhonderd zesennegentig werden opgenomen. De koper verklaart een kopie van de basisakte en van de aanvullende akte van drieëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig te hebben ontvangen.

2/ Vestiging erfdienstbaarheid: Er wordt een erfdienstbaarheid gevestigd van onderdoorgang en overgang onder en naast het gebouw van en aan de Bafferstraat naar het binnengebied van "Chevalier Marin". De kelder die zich bevindt onder deze doorgang alsook de passerelle op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping boven deze doorgang behoren in volle eigendom toe aan de eigenaar van lot 1 en lot 2. Er wordt een erfdienstbaarheid gevestigd van overgang ten voordele van de brandweer, achteraan het achtergebouw naar het perceel van het Pastoraal Centrum.

Zoals deze erfdienstbaarheid voorkomt in paarse kleur op het hieraangehechte plan.

Er is een recht ten voordele van de hierbij verkochte goederen van overbouw over de ondergrondse parking. Hiertegenover staat het eeuwigdurend recht van onderbouw van de ondergrondse parking onder de hierbij verkochte goederen. De verkoper verklaart de koper voor schade aan de ondergrondse parking te vrijwaren.”.

De kopende partij wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen spruitende uit deze voorwaarden voor de verkopende partij voor zover zij nog van toepassing zijn of zouden kunnen zijn.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### Parkeerplaatsen Residentie Chevalier Marin

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze vermeld in de (wijzigende) basisakte(n).

In de basisakte van Residentie Chevalier Marin staat het volgende over de doorsteek richting Varkensstraat:

- Recht van overgang van en naar de Varkensstraat: eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang zolang de Varkensstraat niet is overgedragen ten titel van openbare wegenis.
- Muur grenzend aan het Groot Seminarie: toestaan van een branddoorgang in het voordeel van het Groot Seminarie in het kader van de brandveiligheid en occasioneel voor zware leveringen. Deze erfdienstbaarheid staat ingetekend op het plan van 06.12.2000 – Jean Goyvaerts.

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **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.

### ***Mede-eigendom***

#### Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan de overgedragen goederen vermeld onder sub 2, deel uitmaken, wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

#### Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 3 april 2026 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de vennootschap CARL MARIËN, te Mechelen, geantwoord heeft bij schrijven de dato 23 april 2026.

#### Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

##### *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.

##### *Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.*

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 kapitaalbreng 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;

Niettemin zal de koper gehouden worden tot de betaling van de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars besloten heeft tussen het ogenblik waarop de overeenkomst werd afgesloten en het verlijden van de authentieke akte, daar hij erkent dat hij reeds over een volmacht beschikte om hieraan deel te nemen.

#### *Reservekapitaal*

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

#### Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na ondertekening van het proces-verbaal van toewijs 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.

#### Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

#### Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

### ***Administratieve bepalingen***

#### **Ruimtelijke ordening – stedenbouwkundige inlichtingen**

##### a) Algemeen

Met het oog op deze overdracht werden inlichtingen ingewonnen bij de betrokken stad.

Deze beschikt over een zogenaamd 'plannen- en vergunningenregister' dat werd bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad, en bijgevolg werd eveneens een uittreksel uit dit register aangevraagd.

Het uittreksel is gedateerd 20 februari 2026 en 17 april 2026 en is dus geldig (het mag maximaal één jaar oud zijn).

Op grond van de verklaringen van de verkoper, van de vastgoedinformatie en van het hypothecair onderzoek, deelt de notaris mee wat hierna volgt.

De notaris staat niet in voor de juistheid van deze informatie.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

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.

In het algemeen zal de koper zich moeten gedragen naar alle thans van kracht zijnde voorschriften en reglementen van de bevoegde overheid, en dit zonder verhaal tegen de verkoper of de instrumenterende notaris.

#### b) Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van bouwen of verbouwen, onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten en reglementen, zal de koper zich hiernaar moeten schikken, zonder de vorige eigenaars of de notaris hiervoor te kunnen aanspreken.

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

#### c) Informatie over het zogenaamde ‘vermoeden van vergunning’

Artikel 4.2.14 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

*“§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

*§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

*Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2,*

*eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”*

Het bouwjaar van de goederen is 2001 voor het goed vermeld onder sub 1 en 1996 voor de goederen vermeld onder sub 2.

#### d) Stedenbouwkundige bestemmingswijziging – planbatenheffing

Aan de hand van gewestplannen geeft de overheid een bestemming aan een gebied (bijvoorbeeld ‘woongebied’, ‘natuurgebied’, ...).

De gegeven bestemming beïnvloedt de waarde van de gronden in dat gebied: zo zal grond waarop kan worden gebouwd een hogere waarde hebben dan andere gronden.

De gewestplannen worden soms gewijzigd, met als gevolg dat de grondwaarde stijgt of daalt.

Een waardedaling wordt gecompenseerd met een zogenaamde ‘planschadevergoeding’.

Een waardestijging wordt belast met een ‘planbatenheffing’.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen gevorderd worden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

#### e) Uitgevoerde werken – stedenbouwkundige vergunningen en stedenbouwkundige overtredingen - herstelmaatregelen

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen, **met uitzondering van de nooduitgang in de kelder dewelke niet vergund is en dewelke door de koper geregulariseerd of dichtgemaakt dient te worden.**

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 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.

#### f) Informatieplicht uit hoofde van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de vastgoedinformatie:

- 1) dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor

stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

Beffersstraat

- vergunning voor het bouwen van kantoren van 15 december 1998 (gemeentelijk dossiernummer 1997/0663)
- vergunning voor het bouwen van een cinemacomplex met winkelstraat, foyers, burelen van 30 oktober 1990 (gemeentelijk dossiernummer 1990/0251)
- vergunning voor het vervangen pannen door schaliën van 1 juli 1966 (gemeentelijk dossiernummer 1966/0580)

Varkensstraat

- vergunning voor afbraak bestaande brouwerij van 8 maart 1994 (gemeentelijk dossiernummer 1994/0091)
- vergunning voor vervangen pannen door schaliën van 19 oktober 1973 (gemeentelijk dossiernummer 1973/0593)
- vergunning voor aanbouwen keuken en badkamer van 28 september 1982 (gemeentelijk dossiernummer 1982/0566)
- vergunning voor gevelwerken van 24 mei 2013 (gemeentelijk dossiernummer 2013/0030)
- vergunning voor bouwen fietsenberging bij blok 2 van 3 april 1997 (gemeentelijk dossiernummer 1996/0772)
- vergunning voor verbouwen appartement naar bureel en studio van 19 september 2008 (gemeentelijk dossiernummer 2007/0700)
- vergunning voor wijzigen aantal woongelegenheden van 9 augustus 2013 (gemeentelijk dossiernummer 2013/0355)
- vergunning voor vervangen pannen door schaliën van 2 juli 1971 (gemeentelijk dossiernummer 1971/0403)
- vergunning voor het verbouwen gevel van 9 juni 1967 (gemeentelijk dossiernummer 1967/0424)
- vergunning voor bestemmingswijziging commerciële ruimte – 2 appartementen van 5 februari 2002 (gemeentelijk dossiernummer 2001/0639)
- vergunning voor het bouwen van een cinemacomplex met winkelstraat, foyers, burelen van 30 oktober 1990 (gemeentelijk dossiernummer 1990/0251)
- vergunning voor vervangen pannen door schaliën van 1 juli 1966 (gemeentelijk dossiernummer 1966/0580)
- vergunning voor uitbreiding ondergrondse parking van 7 juni 1995 (gemeentelijk dossiernummer 1994/0890)
- vergunning voor bouwen overdekte parkeerplaats en magazijnen van 21 mei 1970 (gemeentelijk dossiernummer 1970/0137)
- vergunning voor gevelwerken van 24 mei 2013 (gemeentelijk dossiernummer 2013/0031)
- vergunning voor bouwen overdekte parking van 16 januari 1978 (gemeentelijk dossiernummer 1977/0561)
- vergunning voor vervangen pannen door schaliën van 14 februari 1983 (gemeentelijk dossiernummer 1983/0058)

- vergunning voor bouwen van 185 sociale woningen van 22 maart 1994 (gemeentelijk dossiernummer 1993/0706)
  - vergunning voor functiewijziging (commerciële ruimte tot studio en kantoor) van 26 augustus 2011 (gemeentelijk dossiernummer 2011/0408)
  - vergunning voor gevelwerken van 17 augustus 2012 (gemeentelijk dossiernummer 2012/0436)
  - vergunning voor het verbouwen van een hotel van 22 juli 2019 (OMV-nummer OMV\_2019044296)
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister als volgt is
- Beffersstraat
- gewestplan Mechelen: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde
  - gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied
- Varkensstraat
- gewestplan Mechelen: milieubelastende industrieën
  - gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied
  - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen: stedelijk woongebied en Varkensstraat
- 3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een rechterlijke herstelmaatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde: het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstellen in de oorspronkelijke toestand of het staken van strijdig gebruik) en of van een bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde: een stakingsbevel, bestuursdwang, voormelde herstelmaatregelen, inclusief recht op ambtshalve uitvoering, last onder dwangsom, of minnelijke schikking), 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 op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5) dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- 6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- 7) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

g) Milieuvergunningen

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat volgende milieuvergunningen gekend zijn:

Beffersstraat

- vergunning voor uitbreiding met 250 l naphtha (reeds 6.000 l vergund) van 4 augustus 1937 (dossiernummer 1937/59.03)
- vergunning voor mouterij-bouwerij uitbreiding met bierbottelarij 47 pk van 11 april 1947 (dossiernummer 1947/09.1)
- vergunning voor brouwerij mechanische houtbewerking 15 pk (dossiernummer 1946/02.06)
- vergunning voor kunstmatig drogen gebouw van 7 mei 1940 (dossiernummer 1940/03.03)
- vergunning voor naphtabergplaats van 4.000 liter van 20 juni 1924 (dossiernummer 1924/38.1)
- vergunning voor mazoutbergplaats voor 400 liter van 1 maart 1938 (dossiernummer 1938/07.05)
- vergunning voor hogedrukstoomketel van 30 juni 1971 (dossiernummer 1969/130)
- vergunning voor ondergrondse bergplaats voor 8.300 liter gasolie met een elektrische bedelingspomp van 19 oktober 1956 (dossiernummer 1956/10.4)
- vergunning voor bergplaats koolzuuranhydride: 7.500 l van 10 mei 1979 (dossiernummer 1978/17)
- vergunning voor brouwerij met opslag van stookolie 117.000 liter van 22 november 1960 (dossiernummer 30961)
- vergunning voor brouwerij (vervangen dossier 1975/62) (dossiernummer 1974/40)
- vergunning voor houtbewerking 12 pk van 14 juni 1976 (dossiernummer 1946/05.07)
- vergunning voor 49.000 liter mazout (5 x 8.300 L + 7.500 L) – 8.000 liter benzine van 14 maart 1947 (dossiernummer 1947/01.3)
- vergunning voor opslagruimte voor 28.000 liter stookolie van 23 augustus 1957 (dossiernummer 1957/06.3)
- vergunning voor naphtaopslagplaats 8.300 liter van 19 januari 1971 (dossiernummer 1970/51)
- vergunning voor exploitatie van een kantoorgebouw met lozen van huishoudelijk afvalwater in de riolering van 21 maart 2008 (dossiernummer M 1947)
- vergunning voor stoomketels van 24 oktober 1973 (dossiernummer 1972/06)
- vergunning voor brouwerij van 25 augustus 1976 (dossiernummer 1975/62)

- vergunning voor bierbrouwerij – kunstijsfabricage – houtbewerking – verfspuitinrichting – laboratorium – paardenstal – autogarage, bergplaats voor hooi en stro – 250 l smeerolie transfo van 25 augustus 1944 (dossiernummer 1943/07.05)
- vergunning voor naphtabergplaats van 4.000 liter van 8 april 1935 (dossiernummer 1935/14.2)
- vergunning voor naphtabergplaats voor 4.000 liter van 8 april 1929 (dossiernummer 1929/09.2)
- vergunning voor bijkomende ondergrondse opslag van 2.000 liter nafta (4.000 liter reeds eerder vergund) van 22 mei 1935 (dossiernummer 10888)

#### Varkensstraat

- vergunning voor naphtabergplaats voor 4000 liter van 20 juni 1924 (dossiernummer 1924/38.1)
- vergunning voor brouwerij van 25 augustus 1976 (dossiernummer 1975/62)
- vergunning voor bijkomende ondergrondse opslag van 2.000 liter nafta (4.000 liter reeds eerder vergund) van 22 mei 1935 (dossiernummer 10888)
- vergunning voor exploitatie van een collectieve stookinstallatie van 28 september 2020 (OMV-nummer OMV-2020108780)

#### h) Onteigeningsplan – rooilijnplan

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard dan ook, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden dan ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart alleszins dat hem voor het goed geen enkel (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend, en dat hij ook geen weet heeft van enig voornemen hiertoe.

Er wordt bijkomend verduidelijkt dat een rooilijn de grens is tussen de openbare weg en de aangrenzende (private) eigendom.

Een rooilijnplan is een plattegrond waarop de volgende zaken zijn aangeduid: de aansluitingen met al de bestaande wegen, de kadastrale percelen, de ligging van de eventuele nieuwe weg, de afstanden van de weggrenzen tot gebouwen en andere vaste punten.

Rooilijnplannen worden niet alleen vastgesteld om nieuwe wegen aan te leggen, maar ook om voor bestaande wegen de huidige ligging van de weg vast te leggen.

Wanneer uw perceel 'getroffen' wordt door een rooilijn, wil dat zeggen dat de rooilijn over het perceel loopt en niet grenst aan de openbare weg.

Indien nodig kan de rooilijn gerealiseerd worden via een onteigening.

Dit deel van het perceel (afgescheiden door de rooilijn en grenzend aan de openbare weg) wordt dan onteigend.

Er kan ook bepaald worden dat de rooilijn enkel wordt uitgevoerd als een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ingediend wordt.

De wet staat elke overheid toe om te onteigenen.

Mogelijks wordt voor het deel getroffen door de rooilijn een verklaring van afstand van meerwaarde gevraagd bij aanvraag van een vergunning.

De zogenaamde 'afstand van meerwaarde' is een verklaring die de eigenaar als bouwheer moet ondertekenen.

De verklaring houdt in dat de eigenaar afstand doet van de meerwaarde die zijn onroerend goed (het deel dat getroffen wordt door een rooilijn) heeft gekregen door de uitvoering van aangevraagde bouw- en verbouwwerken.

### **Kaderdecreet Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister**

De notaris consulteerde op 7 april 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.

### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

De notaris heeft de website van het federaal “Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt” (KLIM) geraadpleegd. De bij deze database aangesloten leden kunnen zodoende laten weten of het goed eventueel is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden zijn gevestigd in het voordeel van de aangesloten leden.

### **Post-interventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend voor het kantoorgebouw ‘De Zeeridder’. Dit postinterventiedossier zal bij het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs aan de koper bezorgd worden.

De koper verklaart gewezen te zijn op het belang van het bewaren van de

facturen van eventuele geplande renovatiewerken in het postinterventiedossier (ook al zijn deze niet uitgevoerd door aannemers), dit ter nazicht van de eventuele renovatieverplichtingen die op het goed kunnen rusten.

### **Bodemdecreet**

#### Goed sub 1

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat op het goed een risico-inrichting gevestigd was of is.

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

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest met referentienummer 20260116756 afgeleverd door OVAM op 18 februari 2026.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

## *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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

#### *2.2.1 Extra informatie*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.06.1999.*

### *2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

#### *2.3.1 Extra informatie*

*DATUM: 08.06.1999*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Milieukundig Bodemonderzoek van de Site Chevalier Marin Percelen 298f, 304h, 301x, 301y, 301z, 331p2, 331r2, 331s2, 331t2, 301/04a - VFD-Fugro Ref. : M99/0499/0*

*AUTEUR: VFD-Fugro NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

## *3 OPMERKINGEN*

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

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

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

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 18.02.2026*

Voor het goed werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door VFD-Fugro NV op 8 juni 1999.

De verkoper verklaart dat er na de opmaak van het oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd is/was op de grond.

Uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor dit goed geen bijkomend onderzoek noodzakelijk was.

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 erop 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.

### Goed sub 2

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat op het goed een risico-inrichting gevestigd was of is.

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

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest met referentnummer 20260241990 afgeleverd door OVAM op 7 april 2026.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

#### *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 risicoground.*

#### *2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd. 2.2.1 Extra informatie Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.06.1999.*

#### *2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

##### *2.3.1 Extra informatie*

*DATUM: 08.06.1999*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Milieukundig Bodemonderzoek van de Site Chevalier Marin Percelen 298f, 304h, 301x, 301y, 301z, 331p2, 331r2, 331s2, 331t2, 301/04a - VFD-Fugro Ref. : M99/0499/0*

*AUTEUR: VFD-Fugro NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### *3 OPMERKINGEN*

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

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

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

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 07.04.2026*

Voor het goed werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door VFD-Fugro NV op 8 juni 1999.

De verkoper verklaart dat er na de opmaak van het oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd is/was op de grond.

Uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor dit goed geen bijkomend onderzoek noodzakelijk was.

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 erop 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**

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is in de inventaris risicosites PFAS-vervuiling, en niet gelegen is in een no regret-zone (PFAS).

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt.

#### **Asbest**

Op het goed sub 1 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 hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20260220-000121.000, afgeleverd op 20 februari 2026.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie:		
<b>Asbestveilig</b> (maar mogelijk niet asbestvrij)		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen
<b>Werken gepland?</b>	Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.	

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd 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.

De instrumenterende notaris heeft op 7 april 2026 gecontroleerd of het overgemaakte attest nog actueel is, hetgeen bevestigd werd.

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

### **Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid werd voor goed sub 1 opgemaakt door erkend energiedeskundige Wesley De Mey (EP20816), daterend van 13 januari 2025 met vermelding van certificaatnummer 20250113-0007292972-NR-2, met label D.

#### Goed sub 2

##### *Privatieve delen*

Niet van toepassing – autostaanplaatsen.

##### *Gemeenschappelijke delen*

Een geldig energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door erkend energiedeskundige Jan Wouters (EP11853), daterend van 13 januari 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230113-0002779837-GD-1.

### **Renovatieplicht**

Het goed is een niet-residentiële gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

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

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

De 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.

De koper wordt erop gewezen 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.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

## **Water**

### Goed sub 1

Blijkens opzoeking via waterinfo.be van 18 februari 2026 verklaart de minuuthoudende notaris dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen dan wel gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de 100 jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone (zijnde een gebied of leefomgeving voor planten en dieren in en om het water waarvoor de overheid geopteerd heeft om af te bakenen, en waar een recht van voorkoop op van toepassing is);
- niet gelegen is in een signaalgebied (zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming dat ook een functie kan vervullen in de aanpas van wateroverlast, omdat het kan overstromen of omdat het omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeert). Voor meer informatie over de mogelijke gevolgen van de vaststelling als signaalgebied wordt de kandidaat-koper verwezen naar [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) en [www.waterinfo.be/kaartencatalogus](http://www.waterinfo.be/kaartencatalogus), waarop de kaart met signaalgebieden kan worden geraadpleegd. Op de kaart staat ook aangeduid welke gevolgen er aan de aanduiding verbonden zijn (bouwverbod of verscherpte watertoets).
- een perceelscore C heeft;  
*Klasse A: geen overstroming gemodelleerd*  
*Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*  
*Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*  
*Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*
- een gebouwscore C heeft.  
*Klasse A: geen overstroming gemodelleerd*  
*Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*  
*Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*  
*Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

De verkoper verklaart niet over tegenstrijdige informatie te beschikken. Voor verdere inlichtingen verwijst de notaris naar <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten>.

### Goed sub 2

Blijkens opzoeking via waterinfo.be van 7 april 2026 verklaart de minuuthoudende notaris dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen dan wel gebieden waar recent nog een

- overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de 100 jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone (zijnde een gebied of leefomgeving voor planten en dieren in en om het water waarvoor de overheid geopteerd heeft om af te bakenen, en waar een recht van voorkoop op van toepassing is);
  - niet gelegen is in een signaalgebied (zijnde een nog niet ontwikkeld gebied met harde gewestplanbestemming dat ook een functie kan vervullen in de aanpas van wateroverlast, omdat het kan overstromen of omdat het omwille van specifieke bodemeigenschappen als natuurlijke spons fungeert). Voor meer informatie over de mogelijke gevolgen van de vaststelling als signaalgebied wordt de kandidaat-koper verwezen naar [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) en [www.waterinfo.be/kaartencatalogus](http://www.waterinfo.be/kaartencatalogus), waarop de kaart met signaalgebieden kan worden geraadpleegd. Op de kaart staat ook aangeduid welke gevolgen er aan de aanduiding verbonden zijn (bouwverbod of verscherpte watertoets).
  - een perceelscore B heeft;
    - Klasse A: geen overstroming gemodelleerd*
    - Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*
    - Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*
    - Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*
  - een gebouwenscore B heeft.
    - Klasse A: geen overstroming gemodelleerd*
    - Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*
    - Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat*
    - Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat*

De verkoper verklaart niet over tegenstrijdige informatie te beschikken. Voor verdere inlichtingen verwijst de notaris naar <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten>.

### **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.

### **Decreet Natuurbehoud**

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.

### **Duinendecreet**

Het Duinendecreet is volgens de informatie waarover de instrumenterende notaris beschikt, niet van toepassing.

### **Onroerend erfgoed**

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.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zone (historische stadskern Mechelen), vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016 (URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11905>).

Ondergetekende notaris wijst de koper/... op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### **Wonen in eigen streek (WIES)**

De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte goed gelegen is in een gemeente die werd opgenomen in de lijst vastgesteld in uitvoering van artikel 3, § 1 van het decreet Wonen In Eigen Streek (WIES), maar de betrokken gemeente nog geen reglement heeft aangenomen waarbij het decreet van toepassing werd verklaard.

### **Kwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **Leegstand/verwaarlozing bedrijfsruimten**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed 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 bedrijfsruimten of in de inventaris van 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 vastgoedinformatie 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 een van voormelde inventarissen.

### **Leegstand/verwaarlozing woningen/gebouwen**

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed een gebouw is zoals omschreven in artikel 1.2, 5° van het Grond- en pandendecreet of een woning is zoals omschreven in artikel 1.2, 23° (*cf.* artikel 2, §1, eerste lid, 31° VWC) van het Grond- en pandendecreet.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in een leegstandsregister of in een register verwaarloosde gebouwen en woningen.

De vastgoedinformatie bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig

voornemen vanwege de overheid om de woning/het gebouw op te nemen in een van voormelde inventarissen.

### **Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van woningen**

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed een gebouw is zoals omschreven in artikel 1.2, 5° van het Grond- en pandendecreet of een woning is zoals omschreven in artikel 1.2, 23° (*cf.* artikel 2, §1, eerste lid, 31° VWC) van het Grond- en pandendecreet.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De vastgoedinformatie bevestigt dit.

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

### **Conventionele voorkeurrechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop**

De verkoper verklaart zelf aan derden geen voorkoop- noch voorkeurrechten te hebben toegestaan.

De verkoper verklaart dat – voor zover hem bekend – het goed met geen enkel vervreemdingsverbod en/of recht van wederinkoop bezwaard is.

### **Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

### **Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed geen reclameborden bevinden en dat het onroerend goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract.

### ***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.

### ***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.

### ***Bijzondere voorwaarden***

In de toekomst dient een kosteloze grondafstand te gebeuren van de doorsteek richting Varkensstraat (roos gearceerd op het hiervoor gemeld plan) om dit te integreren in het openbaar domein.

De strook voor inlijving in het openbaar domein, aangeduid roos gearceerd op het hiervoor vermeld plan, is op het eerste verzoek aan de Stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad.

## BEFFERSTRAAT 25 – 'DE ZEERIDDER'

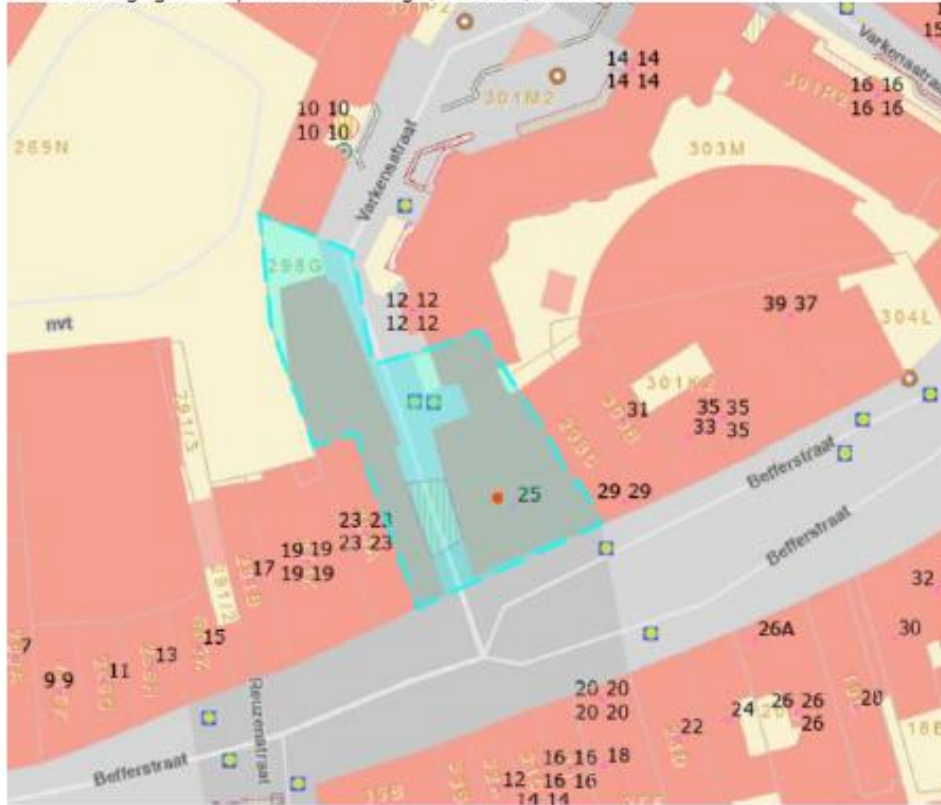
### NOTA IN FUNCTIE VAN VERKOOP

#### FEITEN EN CONTEXT

##### SITUERING/LIGGING

Beffersstraat 25

Kadastrale gegevens perceel: afdeling 1, sectie B, nr. 298G.



Aanduiding van de site op kadastrakaart



Foto's (bron: Google Streetview)

#### PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het gebouw is gelegen in:

- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) overeenkomstig het geldende gewestplan;
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen':
  - Het pand/perceel is enkel gelegen binnen de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan van het GRUP. Het GRUP legt bijgevolg geen specifieke bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften op.

Het gebouw is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een goedgekeurde, niet-vernietigde verkaveling.

#### > **Conclusie:**

**De voorschriften van het gewestplan zijn bepalend bij de beoordeling van een eventuele aanvraag tot omgevingsvergunning.**

#### LOKALE REGELGEVING - ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING STAD MECHELEN (ASV)

Behalve de voorschriften van het gewestplan, gelden eveneens de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen (ASV). Deze is terug te vinden op de website van de stad Mechelen: <https://www.mechelen.be/wonen-en-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/wetgeving-en-beleid>

Overeenkomstig de bepalingen uit de ASV is het pand gelegen in:

- **kerngebied:** een gebied in het stadscentrum waarin veel handel, horeca en andere levendige functies gebundeld zijn.
- **een erfgoedstraat:** een aaneengesloten straat waar veel historisch waardevolle gebouwen voorkomen.
- **een gebied voor grotere studentenhuisvesting:**
  - waarbinnen geldt dat maximaal 24 studentenkamers kunnen ingericht worden in het gebouw;
  - buiten dit afgebakende gebied geldt een maximum van 10 studentenkamers per gebouw.

#### VERGUNNINGEN

*Stedenbouwkundige vergunning*

- dossiernummer: 1997/0663
- onderwerp: Bouwen kantoren
- datum goedkeuring: 15-12-1998

*Milieuvergunningen/ -meldingen*

- dossiernummer: M 1947 (EXTRAMILIEU:2008/54)
- onderwerp: exploitatie kantoorgebouw met lozen huishoudelijk afvalwater in de riolering, ...
- datum aktenaam melding: 21-03-2008

#### ERFGOED

Het pand/perceel is gelegen in:

- een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (**CHE-gebied**):  
*"(...) Reeds van in 1976 werden deze gebieden opgenomen in het gewestplan als 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde', waarin elke wijziging dient uit te gaan van de wenselijkheid van behoud'. Deze erkenning is gebaseerd op 'de graad van homogeniteit' van het cultuurhistorische erfgoed en de behouden historische 'stedelijke structuur'. De oude footprint van straten en pleinen, het stadsweefsel met overwegend kleine percelen en de veelal kleinschalige architectuur vormen een divers, maar samenhangend geheel. Een historische binnenstad met een nog goed gestructureerde schaal en maat: grote kerken en*

*openbare gebouwen, omvangrijke kloosters en stadspaleizen (later dikwijls in gebruik genomen door scholen) en kleinere historische woonhuizen op goed geordende percelen. De fijnkorrelige basismodule is bepalend voor het karakter van een historische stad. De historische gelaagdheid, die in belangrijke mate de waarde van de binnenstad uitmaakt, is een inspirerende troef en een uitdaging voor de hedendaagse architectuurpraktijk.*

#### **WENSELIJKHEID VAN BEHOUD**

*Binnen de stad Mechelen ontstond door de eeuwen heen een structuur van gebouwen en openbare ruimten die samen een geheel vormen. Elke toevoeging aan deze bestaande structuur, of wijziging ervan moet rekening houden met de waarde van het bestaande. Elke toevoeging of verbouwing/ uitbreiding heeft mogelijk immers een grote impact op de beeldkwaliteit van straten, buurten en wijken in de toekomst. Bij het beoordelen van concrete aanvragen zal dan ook de wenselijkheid van het behoud van de bestaande waardevolle elementen als uitgangspunt genomen worden.*

*Aan de andere kant is het vanzelfsprekend dat gebouwen zonder enige erfgoedwaarde kunnen vervangen worden door kwalitatief hoogwaardige architectuur, het erfgoed van de toekomst. Ook historische gebouwen die geen begeleidende functie meer hebben gezien ze bij wijze van spreken 'kapot' verbouwd zijn, mogen vervangen worden door hedendaagse invullingen met een eigentijdse architectuur die deze rol van begeleidende functie wel kan ondersteunen of benadrukken met respect voor de omgeving. Dit dient perceelsmatig afgewogen te worden, met inachtnaam van de bestaande historisch culturele context en met inschatting van potenties. Deze trajecten lopen in nauw overleg met de bouwdienst en de afdeling Projecten en Monumenten van de stad.*

#### **MOTIVERING EN BEOORDELING**

*De verordening onderwerpt verbouwingen en nieuwbouwprojecten na sloop aan bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden zijn zoals gezegd gericht op behoud, maar dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er in CHE-gebied extra voorzichtig wordt omgesprongen met het bouwkundig patrimonium. Eigentijdse en vernieuwende ingrepen zijn vanzelfsprekend mogelijk voor zover die de erkende erfgoedwaarde respecteren. (...)*

- een **vastgestelde archeologische zone** 'Historische stadskern van Mechelen'.

Het pand is niet:

- beschermd als monument;
- gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of in een beschermd cultuurhistorisch landschap;
- opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;
- gelegen in een gebied dat is aangeduid als Werelderfgoed of in een bufferzone van UNESCO-Werelderfgoed;
- gelegen in een beschermd landschap;
- gelegen binnen een beschermde archeologische site.

#### **WATERHUISHOUDING EN RIOLERING**

Het goed wordt:

- niet vermeld op de advieskaart in het kader van de watertoets;
- aangeduid als niet overstromingsgevoelig (geen overstroming gemodelleerd) cfr. de pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheidskaarten.

Afhankelijk van de werken die men wenst uit te voeren, zal mogelijks de **gewestelijke hemelwaterverordening** van toepassing zijn.

Overeenkomstig het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is het perceel gelegen in **centraal gebied**. Centraal gebied betekent dat er al geruime tijd riolering aanwezig is en dat deze aangesloten is op een waterzuivering.

## STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die van toepassing zijn bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de eventuele verbouwing/functiewijziging of herontwikkeling (nieuwbouw) van het pand.

Eenzijds wordt een overzicht gegeven van de van toepassing zijnde **regelgeving**; anderzijds wordt meer in detail gekeken naar de **mogelijkheden** op basis van de van toepassing zijnde artikels uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (ASV).

### Regelgeving

In het kader van een aanvraag tot omgevingsvergunning zullen:

- de gewestplanvoorschriften bepalend zijn bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning;
- ook de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (ASV) van toepassing zijn.

Behalve de hierboven aangehaalde regelgeving zullen er, afhankelijk van de beoogde werken, mogelijks ook gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn en is er ook sectorale regelgeving waaraan voldaan dient te worden.

Hieronder wordt een opsomming gegeven van de meest relevante gewestelijke verordeningen en sectorale regelgeving (deze opsomming is niet-limitatief):

- de gewestelijke hemelwaterverordening:  
<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>
- de gewestelijke toegankelijkheidsverordening:  
<https://www.vlaanderen.be/inter/toolbox-toegankelijke-steden-en-gemeenten/algemeen-bestuur-dienstverlening-en-communicatie/vlaamse-stedenbouwkundige-verordening-voor-toegankelijkheid>
- brandwetgeving;
- ...

### Mogelijkheden

Voor wat betreft de mogelijkheden van het pand, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een scenario van behoud en verbouwing (1) enerzijds en afbraak en nieuwbouw (2) anderzijds. Beide pistes zijn stedenbouwkundig gezien mogelijk en worden hieronder meer in detail besproken.

#### (1) Behoud en verbouwing

- Functies/invulling
  - Ofwel **behoud** als kantoorgebouw (= vergunde functie);
  - Ofwel **functiewijziging** naar een andere functie / andere functies:
    - gelijkvloers:
      - voldoende levendige functie te voorzien (handel, horeca, kantoor, diensten, vrije beroepen, ...) en dit gelet op de ligging in kerngebied (cfr. art. 68 en 69 ASV);
      - geen woonfunctie mogelijk.
    - verdiepingen:
      - wonen:
        - vereist grondige verbouwing met o.a. ook een totaalaanpak van de gevels;
        - woonkwaliteit (o.a. voldoende daglichttoetreding) dient gegarandeerd te zijn;
      - of andere functies (vb. kantoor, diensten, verblijfsrecreatie, ...).
- Bouwvolume
  - Bestaande bouwvolume is vergund en kan behouden blijven en verbouwd worden;
  - De bestaande onderdoorgang/doorsteek richting de Varkensstraat (ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping) dient behouden te blijven en kan niet bebouwd worden;

- Uitbreidingen van het bestaande bouwvolume (in bouwdiepte of -hoogte) zijn niet mogelijk.

## (2) Afbraak en nieuwbouw

Hoewel het pand gelegen is in CHE-gebied behoort sloop en een kwalitatieve nieuwbouw tot de mogelijkheden, gelet op de afwezige erfgoedwaarde. In dat geval gelden eveneens de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (ASV). Hieronder worden de mogelijkheden op vlak van functies/invulling en bouwvolume meer in detail besproken:

- Functies/invulling:
  - o gelijkvloers:
    - voldoende levendige functie te voorzien (handel, horeca, kantoor, diensten, vrije beroepen, ...) en dit gelet op de ligging in kerngebied (cfr. art. 68 en 69 ASV);
    - geen woonfunctie mogelijk;
  - o verdiepingen: wonen of andere functies (vb. lkantoor, diensten, verblijfsrecreatie, ...).
- Bouwvolume:
  - o Inplanting
    - op de rooilijn (feitelijke grens tussen privaat en openbaar domein), in lijn met de gebouwen links (Beverstraat 23) en rechts (Beverstraat 29);
    - gericht naar de Beverstraat;
    - bestaande doorsteek richting Varkensstraat dient behouden te blijven.
  - o Bouwdiepte
    - maximaal 15m, gemeten vanaf de bouwlijn (Beverstraat), in geval van woonfuncties;
    - op de gelijkvloerse verdieping (waar geen woonfunctie mogelijk is) kan er eventueel dieper gebouwd worden, gelet op de ligging in kerngebied;
    - in alle gevallen (ongeacht welke functie) dient er op een architecturale wijze aangesloten te worden op aanpalende panden (cfr. art. 16 ASV)
  - o Bouwhoogte
    - dient volgens het harmonieprincipe te refereren aan de kenmerkende bouwhoogtes in de omgeving (cfr. artikel 17 ASV);
    - dient zowel aan de linker- als aan de rechterzijde harmonisch aan te sluiten;
      - specifieke aandacht dient uit te gaan naar de aansluiting op het rechter aanpalende pand, dat beschermd is als monument.

Behalve stedenbouwkundige handelingen zullen er mogelijks ook ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) verbonden zijn aan een eventuele aanvraag tot omgevingsvergunning. Voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten dienen de bepalingen uit de Vlarem-wetgeving te worden gerespecteerd.

Eventuele voorstellen tot verbouwing/nieuwbouw dienen, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning, te worden voorgelegd en besproken met de Afdeling Omgeving van de stad Mechelen.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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 [www.biddit.be](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 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 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 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 bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- o 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 bidders).
- o 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 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 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***

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 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 vijfnegentig 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 nalatighedsinteressen 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 verkoopvoorwaarden.

### ***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 verkoopvoorwaarden. 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 – Herveriling 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<sup>e</sup> 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 rechtsoverdracht 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 verkoopvoorwaarden.

### **C. DE DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: 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](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 [www.biddit.be](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 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:

- Mevrouw Sandy Buelens, notarisbediende, woonplaats kiezend op het notariskantoor te Mechelen, Goswin de Stassartstraat 24
- Mevrouw Lynn Schiettecatte, notarisbediende, woonplaats kiezend op het notariskantoor te Mechelen, Goswin de Stassartstraat 24
- Mevrouw Kelly Van Vaerenbergh, notarisbediende, woonplaats kiezend op het notariskantoor te Mechelen, Goswin de Stassartstraat 24
- Mevrouw Jessy Duschek, notarisbediende, woonplaats kiezend op het notariskantoor te Mechelen, Goswin de Stassartstraat 24

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt mevrouw Sandy Buelens handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 erfdiensbaarheden 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 verdeelingsakten, 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 rechtsvordering 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 hogergemelde 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 verkoopsmogelijkheden 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 dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

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.**

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

#### **Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Adrienne Spaepen.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 7 april 2026.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op mijn kantoor te Mechelen, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de

overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.