

Akte: OPENBARE VERKOOP woonhuis Rep.nr: 224
Mechelsesteenweg 143, 2830 Willebroek

Dossier: 2240347/EL

PROCES-VERBAAL VAN ENIGE ZITDAG - VERKOOPSVOORWAARDEN

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op twintig november

In **café DEN BLEED te Tisseltbaan 3, 2801 Heffen (Mechelen)**

Zal er door Mij, Meester **Gauthier CLERENS**, Notaris te Mechelen, met tussenkomst van Meester Albert Janssen, notaris met standplaats te Tienen, afwezig, overgegaan worden tot de definitieve toewijzing van het hierna uitvoerig omschreven onroerend goed, aan de hoogste bieder:

TEN VERZOEKE VAN

(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke perso-nen in verband met de werking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopsvoorwaarden op biddit.be geplaatst."

Hierna samen 'de verkoper' genoemd.

Van volgend onroerend eigendom:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE WILLEBROEK, vierde afdeling, deelgemeente

BLAASVELD

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Mechelsesteenweg 143**, gekadastreerd volgens titel sectie B nummer 239/M voor een gemeten oppervlakte van één are vijfenzeventig centiare (01a 75ca), thans gekadastreerd sectie B nummer 0239MP0000, met een zelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 441 euro

Opmeting - vaststellingen landmeter

Voormeld eigendom komt voor op het opmetingsplan ervan opgemaakt op # door landmeter expert (...) welk plan na opname in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangehecht blijft aan onderhavig proces-verbaal, doch met ontslag van overschrijving.

Vaststellingen landmeter:

#

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

"(...) Opgelet: omwille van de bescherming van natuurlijke perso-nen in verband met de werking van persoonsgegevens werd de identiteit van de verkoper en/of verzoeker niet in de verkoopvoorwaarden op biddit.be geplaatst."

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING

In zoverre hierna in de akte wordt vermeld 'de verkoper verklaart', wordt hier uitdrukkelijk bepaald voor de verkoper sub 2/ dat deze verklaring dient gelezen te worden als 'de verkoper verklaart dat volgens het weten van de bewindvoerder'.

De bewindvoerder is immers niet op de hoogte van de specifieke en feitelijke verkoopstoestand van het hierna beschreven goed. Een bijzondere onderzoeksplicht rust hier op de koper. De ondergetekende notaris heeft onderhavige akte opgesteld op basis van de beschikbare gegevens en zoekingen.

In het kader van de bewindvoering over de beschermde persoon, verkoper sub 2/, verklaart ondergetekende notaris dat de gelden die de beschermde persoon verkoper sub 2/ toekomen zullen gestort worden op een beheersrekening geopend op naam van de beschermde persoon bij een door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen erkende instelling, met opname van de clause van onbeschikbaarheid van het kapitaal behoudens voorafgaande toestemming van de vrederechter. Het bewijs van de storting op dergelijke rekening zal aan de vrederechter voorgelegd worden.

VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:
A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
B. De algemene verkoopvoorwaarden;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

Dit alles in zover de nagemelde artikels betreffende de vorming van massa's, huur en pacht, overheidsvoorschriften en ruimtelijke ordening van toepassing zijn in onderhavige verkoop.

Alle nagemelde bedingen en voorwaarden van dit lastenkohier zullen niet als stijlclausules kunnen aanzien worden. Het zijn essentiële voorwaarden der verkoping, naar dewelke de partijen zich zullen te gedragen hebben.

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Wijze van verkoping

De verkoping geschiedt in één zitdag zonder de mogelijkheid van hoger bod. De fysieke biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan en niet op gedematerialiseerde wijze.

Deze zitdag heeft plaats op **WOENSDAG 20 NOVEMBER 2024 om 16.00 uur** in **café DEN BLEED** te Tisseltbaan 3, 2801 Heffen (Mechelen).

De toewijzing aan de hoogste bidder heeft plaats onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van de vrederechter van het kanton Willebroek. De verkoop komt slechts definitief tot stand op het ogenblik dat de formele instemming van de vrederechter met de hoogst geboden prijs is bekomen.

De realisatie van deze opschortende voorwaarde zal authentiek worden vastgesteld in onderhavige of latere notariële akte welke zal verleden worden voor ondergetekende notaris.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de in artikel 1587 Gerechtelijk Wetboek geboden mogelijkheid om voorafgaand de biedingen een instelprijs vast te stellen. De biedingen vangen aan zonder dat een instelprijs zal worden vastgelegd. Er wordt **geen** gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een premie toe te kennen zoals voorzien door zelfde artikel.

Voor deze verkoping zal **publiciteit** worden gemaakt op de gebruikelijke plaatsen en in de gebruikelijke oplagen.

De gebruikelijke berichtgevingen van de verkoping zullen verschijnen online op de door het brede publiek goed gekende vastgoedwebsites (immoweb.be, immovlan.be, notaris.be) en in de gebruikelijke publicaties.

Het onroerend goed is vrij en zonder afspraak ter **bezichtiging** van de belangstellenden op de bezoekmomenten zoals gemeld in de gevoerde publiciteit en dit gedurende (minstens) vier weken voorafgaandelijk de verkoping en tot en met de datum van de definitieve verkoping.

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

Betaling van koopprijs en aankleven
Onkosten der verkoping:

Zijn ten laste van de koper:

1. a) Een forfaitaire bijdrage in de kosten, rechten en erelonen der verkopingen, zal door de kopers moeten voldaan worden in euro, **binnen de vijf werkdagen** na toewijzing, op het kantoor van de werkende notaris.

De niet betaling gebeurt op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van de prijs en van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkoop.

b) Deze forfaitaire bijdrage bedraagt de percentages zoals vermeld inde navermelde algemene voorwaarden.

c) In deze procentkosten zijn begrepen de kosten voor akte van kwijting, pro fisco geraamd op nul komma vijf procent (0,5%) van de koopprijs en aankleven, maar niet de kosten voor afzonderlijke akten van commandsverklaring en borgstelling, noch de kosten voor doorhaling van ambtshalve inschrijving bij laattijdige betaling van hoofdprijs en aankleven, of gedeelten ervan.

d) De bovenvermelde percentages zullen berekend worden op:

- 1) De toewijzingsprijs
- 2) Op de bijkomende kosten en lasten welke de verkoop kunnen bezwaren zoals onroerende voorheffing en andere lasten en taksen; allerhande vergoedingen voor mest- en afzaairst, voor bomen en voor allerhande mogelijke kleine kosten, hiervan zelfs niet vermeld.
- 3) Op de kosten voor plan en meting
- 4) Op de vaste kosten voor zaalrecht, publiciteit, aanvraag kadastrale bescheiden en hypothecaire getuigenschriften, afleveren van titels en zo meer.

e) Ingeval door de fiscale administratie een meerwaarde zou worden vastgesteld op het hierbij verkochte onroerend goed, en dit ten definitieve titel, zullen de

desbetreffende registratierechten rechtstreeks door de kopers betaald worden.

2. De kosten van opzoekingen, opmeting en plan.

Wijze van betaling

De koopsommen zullen moeten betaald worden binnen de maand te rekenen vanaf de dag van het definitief worden van de verkoping en de hiervoor gemelde onkosten, binnen de vijf (5) werkdagen.

Borgstelling - sterkmaking - opschortende voorwaarde van financiering

Alle bidders en kopers moeten op eerste-zelfs mondeling-verzoek, op hun kosten, goedgekende en door de notaris aanvaarde solvabele borgen stellen die hoofdelijk en wel door hoofdschuldenaars zullen gehouden zijn, zonder enig verhaal van voordeel van rang, verdeling of betwisting, tot de betaling van de prijzen, intresten, kosten en accessorie en andere lasten van de verkoping.

De waarborg van de opbidders en de kopers bij toewijzing zal eindigen drie maand na de uitspraak van definitieve toewijzing, indien er ondertussen geen vervolgingen werden ingesteld tegen de in gebreke gebleven kopers.

Bij gebrek aan borg, zal de werkende notaris het bod of het hoger bod kunnen nietig verklaren zonder opgave van redenen.

Optreden bij **sterkmaking is niet toegelaten.**

De toewijzing wordt **niet** toegestaan onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Gehuwde kopers

Overeenkomstig artikel 1418 van het Burgerlijk Wetboek zullen gehuwde kopers steeds samen moeten aanwezig zijn of vertegenwoordigd bij volmacht van de afwezige echtgenoot of echtgenote. Zo deze volmacht niet werd opgesteld en verleden in authentiek vorm voor een notaris, doch slechts onderhands zou zijn opgesteld, dan zal de vertegenwoordigde echtgenoot de toewijzing moeten bekrachtigen uiterlijk één (1) maand na de toewijzing. De notaris zal nochtans naar eigen oordeel, het bod van de aanwezige echtgenoot aanvaarden en de volmacht akteren en aanhechten. Tot zolang zal de toewijs geschieden onder de opschortende voorwaarde van bekrachtiging.

In geval van ontstentenis binnen de gestelde termijn,

zal de voorgaande bidder als koper kunnen aangewezen worden.

Mocht echter de afwezige echtgenoot de verkoop niet komen bekrachtigen binnen de gestelde termijn, dan zal de notaris verder alle verantwoordelijkheid van de hand wijzen bij de overschrijving van de toewijzing door de algemene administratie Patrimoniumdocumentatie van het betrokken ambtsgebied, zo deze zou weigeren de overschrijving te doen op naam der beide echtgenoten.

Instelprijs en premie

Er wordt **geen** gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorafgaand de biedingen een **instelprijs** vast te stellen.

De biedingen vangen aan **zonder** dat er gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om een **premie** toe te kennen.

Eigendom, genot en gebruik

Op voorwaarde dat de koopsommen en aankleven voldaan zijn, verkrijgen de kopers van voormeld goed:

a) in eigendom vanaf het definitief worden van de toewijzing;

het risico met betrekking tot dit goed gaat ook over op dat ogenblik. Inmiddels heeft de verkoper de taak het als een goed huisvader te bewaren, er ondermeer voor te zorgen dat het goed afgesloten blijft en in voorkomend geval voldoende verwarmd wordt om bevriezing te voorkomen.

b) het genot: één maand na de dag van het definitief worden van de toewijzing, mits betaling van de koopprijs en aankleven indien het goed onverhuurd is. Indien het goed verhuurd is zullen de huurgelden ten goede komen van de koper vanaf de eerste der maand volgend op de ingenottreding, mits betaling koopprijs en aankleven.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zij kosten bewarende maatregelen nemen.

c) het gebruik: door zich eventueel vrij te maken van de huidige gebruikers of huurders, hetzij bij onderlinge overeenkomst of bij opzeg, volgens de wet en eventueel plaatselijk gebruik, zonder tussenkomst van de werkende notaris en op eigen verantwoordelijkheid.

Ten informatieve titel verklaren de verkopers dat het eigendom **verhuurd** is als hoofdverblijfplaats met een huidige huurprijs van 650 euro per maand.

Dienaangaande hebben de eigenaars en de huurder aan de verkoophoudende notaris verklaart dat er bij ingang van de huur een schriftelijke niet-geregistreerde huurovereenkomst werd gesloten tussen de voormalige eigenaar en de huurder doch dat op dit ogenblik geen van de huidige eigenaars, noch de huurder nog in het bezit zou zijn van een exemplaar

van de huurovereenkomst.

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.

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.

Staat van het goed

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.

Daar het eigendom verder te bezichtigen was voor de verkoop en de titels, de verkoopsvoorwaarden en alle verplichte en nuttige informatieve stukken, online raadpleegbaar waren en op het kantoor van de notaris ter inzage hebben gelegen, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en onder eigen verantwoordelijkheid te zijn ingelicht over de staat van de eigendommen en over eventuele erfdienstbaarheden en gemeenschappen. Hij zal geen verhaal kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van de eigendommen en de opgave van de erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen, aard en staat van de gebouwen, ook al voldeden deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

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, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

In voormelde eigendomstitel verleden voor notaris (...) te Haacht op 26 maart 1986 wordt uitdrukkelijk verwezen naar de akte verleden voor notaris (...) op 2 april 1975 waarin uitdrukkelijk werd bedongen:

"In een nota opgemaakt door voormelde landmeter (...) de dato negenentwintig januari negentienhonderd vijfenzeventig, staat het volgend gemeld: Gemeenschappen: De muren tussen twee loten zijn op gans hun inhoud gemeen.

Afwatering: Gemeenschappen van afwatering, daken en riolen mogen blijven bestaan, zolang geen verbouwingen uitgevoerd worden; bij uitvoering van veranderingswerken, zal de koper de nodige maatregelen moeten nemen ten einde de afwatering afzonderlijk te verwezelijken. De onderhoud is gemeen.

Uitwegen: Eeuwigdurend en onvergeld zal uitweg verleend worden, ter breedte van een meter vijfenzeventig centimeter door :

- lot 6 aan de loten 1 tot en met 5 ;*
- lot 5 aan de loten 1 tot en met 4 ;*
- lot 4 aan de loten 1 tot en met 3 ;*
- lot 3 aan de loten 1 tot en met 2 ;*
- lot 2 aan lot 1 ;*

Bij akte verleden voor notaris (...) te Mechelen op zes maart negentienhonderd vijftwintig werd bedongen, dat de uitweg tussen de huizen nummers 43 en 45 gelegen op het eigendom (...), gemeen zal zijn tussen het eigendom van (...) en het eigendom (...), met dien verstande dat de uitweg door de eigenaar van lot 6 mag overbouwd worden.

De kopers van de loten 1 tot en met 6 zullen op hun kosten, de arduinen blokken verwijderen welke in de uitweg gelegen zijn.

Verders zullen de kopers van loten 1 tot en met 6 ter ontlasting van de verkopers en zonder verhaal tegen hen, ieder afzonderlijk voor een/zesde en in gemeenschap de lasten en onderhoud ervan dragen."

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.

Geschillen en betwistingen

Alle geschillen en moeilijkheden tijdens en over de verkoopverrichtingen zullen door de werkende notaris worden beslecht.

Voor alle betwistingen in verband met de verkoop zullen de rechtbanken bevoegd zijn van het arrondissement waar het kantoor van de werkende, hetzij minuuthoudende notaris gevestigd is.

Belastingen

De onroerende voorheffing en alle andere lasten en taksen welke op voormelde goederen betrekking hebben, zijn voor rekening van de kopers, vanaf de eerste der maand, volgende op de definitieve toewijzing.

Postinterventiedossier

Het verkochte goed werd gebouwd voor één mei tweeduizend en één.

De verkoop vindt plaats zonder een

postinterventiedossier en zonder zekerheid dat er sinds één mei tweeduizend en één al dan niet werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Pandwet

Naar aanleiding van de Pandwet van 11 juli 2013 verklaren de verkopers dat :

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

Asbestinventaris

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen waarvoor een asbestinventarisattest werd opgemaakt met unieke code UC: 20241009-000411.000, op 9 oktober 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 Asbestmaterialen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestattest, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op het kantoor en online op de website van de verkoophoudende notaris beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Woningkwaliteitsbewaking - 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.

Rookmelder

De notaris informeert partijen dat sinds 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen dienen te beschikken over de nodige rookmelders of over een branddetectiesysteem. De verplichting geldt zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont. Indien blijkt dat het goed niet of niet met voldoende rookmelders is uitgerust zal de koper hiervoor op eigen kosten en eigen verantwoordelijkheid onverwijld het nodige voor doen.

Verzekeringsattest

Voor het voorschreven eigendom werd sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt

De notaris wijst de koper op het bestaan van de website www.klim-cicc.be, waarin kan nagekeken worden of het verkochte goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Stedenbouw

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdiensbaarheden, onder meer deze voortspruitende uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het verkocht goed zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogte, ruiling of eventuele afstand van grond, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

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

b) de goederen worden verkocht zonder waarborg
- of enige bouwovertreding het verkochte goed treft;
- of voor alle constructies opgericht, een bouwvergunning werd bekomen, en dat al de opgerichte constructies werden opgericht conform de bekomen vergunning;

- van de toepassing van enige planbatenheffing;
- of dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar
Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven: een vergunning met dossiernummer 2000116 de dato 25 april 2000 voor het vernieuwen van de dakbedekking;

Constructies opgericht vóór negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister woongebied is. Het goed is gelegen binnen de perimeter van het origineel gewestplan Mechelen (d.d. 5 augustus 1976)

3° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregel), en dat evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, 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 het goed niet gelegen is in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

6° dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het goed niet is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO (gebieden met een harde bestemming, te weten wonen of industrie, die evenwel een belangrijke rol spelen in de

waterhuishouding).

Voormelde informatie is gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel door de gemeente Willebroek verleend op datum van 7 oktober 2024.

Het stedenbouwkundig uittreksel werd voorafgaandelijk aan de koop op het kantoor en online op de website van de verkoophoudende notaris ter inzage beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De notaris laat opmerken dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente bekomen werd, bijgevolg werd de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

d) De notaris wijst uitdrukkelijk op artikelen 4.2.1 en 4.2.2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De gemeente Willebroek heeft daarnaast onder meer nog het volgende gemeld:

Milieu en natuur

De gemeente Willebroek deelt mede dat, voor zover bekend, voor het onroerend goed geen milieuvergunningen zijn afgeleverd en er geen milieumeldingen ontvangen zijn.

Het onroerend goed bevindt zich in de zuiveringszone centraal gebied.

Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd landschap.

Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.

Grond- en pandenbeleid, belastingen en heffingen

Het onroerend goed is niet ongeschikt en onbewoonbaar.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande woningen

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van verwaarloosde woningen.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande bedrijfsruimte.

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van leegstaande gebouwen

(handel).

Het onroerend goed is niet opgenomen in een lijst van verwaarloosde gebouwen.

Er is geen conformiteitsattest afgeleverd voor de woning in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Bescherming onroerend erfgoed

Het onroerend goed is niet beschermd.

Andere erfdiensbaarden van openbaar nut

Het perceel is voor zover gekend niet getroffen door een rooilijn.

Het perceel is voor zover gekend niet belast met een ondergrondse inname voor afvalwatercollector of vliet.

Het onroerend goed is niet bezwaard met andere erfdiensbaarden van openbaar nut.

Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat de onroerende goederen met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop zijn bezwaard, uit hoofde van (handels)huur, pacht, ruilverkaveling, wooncode of ruimtelijke ordening, tenzij dit hierna vermeld, en dat het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

Ik, ondergetekende notaris, heb een opzoeking gedaan in het themabestand van de Vlaamse Voorkooprechten van het e-voorkooploket en heb vastgesteld dat op datum van 23 september 2024 oktober geen wettelijk recht van voorkoop van toepassing is op het eigendom.

Waterparagraaf

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores :

Perceelscore of P-score B : Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Gebouwscore of G-score B : Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Het onroerend goed is niet gelegen in:

- een afgebakend overstromingsgebied
- een afgebakende oeverzone
- een risicozone voor overstromingen
- een signaalgebied
- met bouwvrije opgave

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het verkochte goed

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Bodemtoestand

De verkoper verklaart dat er op de grond, waarop het gebouw

staat, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bepaald in het Bodemdecreet.

Op 26 september 2024 werd door de "Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest" verkort genaamd "OVAM" een bodemattest afgeleverd voor voormeld goed met referentie 20240796171 :

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 12004 WILLEBROEK 4 AFD/BLAASVELD/

straat + nr. : Mechelsesteenweg 143

sectie : B

nummer : 0239/00M000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op

ovam.vlaanderen.be/disclaimer .

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden

niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 26.09.2024"

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te

goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn. Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van dit decreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast en wijst de liefhebbers er echter op dat:

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

Stookolietank

Voor zover bekend is er in het eigendom geen stookolietank aanwezig.

Ingeval van bestaan van een stookolietank wijst de notaris de uiteindelijke koper er op dat hij op eigen verantwoordelijkheid het nodige zal moeten doen om de stookolietank conform te maken, te laten keuren of vakkundig buitengebruik te laten stellen.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 21 oktober 2024 werd door Belgateq vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige (...) gedateerd van 9 oktober 2024 met vermelding van unieke code 20241009-0003388613-RES-1 met een berekend energieverbruik van 679 kWh/m² en energielabel F.

Renovatieverplichting

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen de vijf jaar vanaf de datum van toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en dat binnen de vijf jaar vanaf deze authentieke akte een nieuw EPC residentiële gebouwen dient te zijn opgemaakt waaruit blijkt dat het minimaal energieprestatieniveau is behaald.

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 of een energiedeskundige.

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen

Het bij deze verkochte goed moet niet aanzien moet worden als een niet-residentiële gebouw, omdat het een residentiële gebouw betreft.

Onroerend erfgoed

Bij nazicht van de site www.onroenderfgoed.be op 9 oktober 2024 blijkt dat het bij deze verkochte onroerend goed niet werd opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, zoals opgenomen in het Onroenderfgoeddecreet van twaalf juli tweeduizend dertien.

De verkoophoudende notaris wijst de koper op artikel 4.1.11 van het Onroenderfgoeddecreet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

De notaris leidt de verkoop. Hij kan een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) De notaris leidt de verkoop. Hij heeft politierecht in de verkoopzaal. Desnoods, indien hij dit noodzakelijk acht, met bijstand van de openbare en gewapende macht.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Elkeieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Tekortkoming koper

Indien de koper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro), met als minimum het verschil tussen zijn weerhouden bod en het onmiddellijk daaropvolgende lager bod. Deze clausule ontnemt de verkoper niet het recht om van de koper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clausule ontnemt de koper niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Samenvoeging

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopsverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5-220, 3^o van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft

dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Aanwijzing van lastgever

De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Iedereieder 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

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 BW).

Prijs

De prijs zal, samen met het aandeel van in de onroerende voorheffing, betaald worden in euro op het kantoor van de notaris binnen de maand te rekenen vanaf de dag van het definitief worden van de verkoping. Bij gebrek aan betaling binnen de gestelde termijn zal de in gebreke blijvende koper en verwijlrentrest verschuldigd zijn tegen tien procent (10%) per jaar op de koopprijs en de accessorie, van de eisbaarheid van de prijs en zonder dat de ingebrekestelling nodig is, tot de dag der werkelijke betaling.

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 hoe hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

Kosten (Vlaams Gewest)

In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijftentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€

750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Algemene bepalingen inzake kosten

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het forfaitair kostenpercentage, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement.

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

laste van de koper.

Schuldvergelijking

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien een nieuwe verkoop wordt georganiseerd kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploitatie 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploitatie of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de

notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de algemene administratie 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

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

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

C. DEFINITIES

De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoping verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.

Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

De notaris: de notaris die de verkoping leidt.

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

VERKOPING

Na deze voorafgaande ophelderingen heeft de verzoeker de werkende notaris verzocht om over te gaan onder de bedingen en voorwaarden van voornoemd lastenkohier waarvan lezing wordt gegeven aan de vergaderde liefhebbers, tot toewijzing van het onroerend goed.

COLLECTIEVE SCHULDREGELING - WCO

De koper verklaart hierbij dat de instrumenterende notaris hem gevraagd heeft of hij een beroep heeft gedaan op de wet betrekking hebbend op de collectieve schuldregeling of wet continuïteit ondernemingen. Door de instrumenterende notaris degelijk voorgelicht verklaart de koper geen enkel beroep gedaan te hebben op deze wet.

REGISTRATIE VAN AANNEMERS-MEERWAARDE-PREMIES

De instrumenterende notaris heeft ondermeer partijen ingelicht omtrent de wetgeving aangaande de registratie van aannemers, de directe belastingen op de meerwaarden, het bekomen van premies of eventuele verminderingen van

onroerende voorheffing.

Onderhavige verkoping kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder mee sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor koper en verkoper. De ondergetekende notaris heeft koper en verkoper voorafgaandelijk aan de toewijzing uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte, doen partijen woonstkeuze op hun respectievelijke woonplaatsen/zetel.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hy-potheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTBEPALING

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

PRIJSBEWIMPELING

De notaris wijst de partijen op de sancties voor

prijsbewimpeling en het verbod op prijsbewimpeling.

DEFINITIEVE TOEWIJZING

Vooraf wordt de aandacht van de liefhebbers gevestigd op het feit dat de bedingen van het lastenkohier geen stijlfiguren zijn maar formele voorwaarden van de verkoping.

Na voorlezing van het lastenkohier der algemene en bijzondere voorwaarden werd overgegaan tot de werkzaamheden van toewijzing.

Na diverse opbiedingen is het goed toegewezen aan de hoogst biedende als volgt:

mits de prijs van :

Aan :

VOLMACHT

De verkoper sub 1, hierna " de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris Gauthier Clerens te Mechelen of

diens opvolger, hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- 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 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, inbeslagname 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, toewijzelingen 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.

- 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.

Volmacht fiscale verklaringen

De kopende partij en verkopende partij sub 1 geven hierbij volmacht aan elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris Gauthier Clerens te Mechelen of

diens opvolger, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Ondergetekende notaris Gauthier Clerens bevestigt het recht op geschriften ten belope van honderd euro (100,00 €) te hebben ontvangen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

En van al het bovenstaande werd het onderhavig proces-verbaal opgesteld als hoger vermeld.

Aldus opgemaakt en gesloten als hierboven uitvoerig uiteengezet.

Na integrale voorlezing en uiteenzetting hebben partijen samen met ons, Notaris, ondertekend.