

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESTWINTIG, op elf maart ga ik, **Marc DE BACKER**, notaris te Mechelen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen,

OP VERZOEK VAN:

(...)

Hierna genoemd "de aanzoeker", "de verzoeker", of "de partij".

(...)

Hierna genoemd "de verkoper", of "de eigenaar".

-

(...)

Vervolgens heb ik, ondergetekende notaris, het proces-verbaal van algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden opgesteld op basis waarvan door mijn ambt, in uitvoering van hogervermelde beschikking, overgegaan zal worden tot de openbare verkopung van het hierna beschreven onroerend goed overeenkomstig de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notarissen De Backer & Van Grinderbeek

Van Benedenlaan 67

2800 Mechelen

Tel: (015) 41.22.53

Kantooruren: maandag t/m donderdag van 9u tot 12u en van 14u tot 18u, vrijdag van 9u tot 12u.

Woensdagnamiddag is het kantoor telefonisch niet bereikbaar.

E-mailadres notaris: marc@dvnot.be

E-mailadres dossierbeheerder: karlijn@dvnot.be

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.**I. STAD Mechelen – Eerste Afdeling**

In een gebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen te Mechelen, **Adegemstraat 92**, gekend volgens titel sectie E nummer 188/K P0000, met een oppervlakte van acht are vierentachtig centiare (08a 84ca) en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie E nummer 0188KP0000, met eenzelfde oppervlakte:

1. HET PRIVATIEF DEEL A (VOORBOUW)**2. HET PRIVATIEF DEEL C (ACHTERBOUW)**

Omvattende respectievelijk:

-

In privatieve en uitsluitende eigendom:**Privatief deel A:**

Gelijkvloers (voorbouw) groot één are eenenzeventig centiare (1a 71ca), omvattende:

-

Rechts van de inrit: uitstalraam met winkelpui;

-

Achter de gemene inrit: poort, doorrit ten behoeve zowel van A als van achterdeel c, zowel als van de vroegere burelen (ten dele) en berging en wc.

-

De oude werkplaats A1 met vroegere wasplaats en sanitaire blokken voor het personeel.

Onderaards: de kelders onder inrit en de voorkelder onder het uitstalraam.

Privatief C:

Gelijkvloers (achterbouw) groot zes are drieënvijftig centiare (6a 53ca), omvattende:

- De magazijnen M1, M2 en M3, hof en binnenkoer, de werkplaatsen A2, A3 en A4, de vage grond aan de Sleutelstraat.

Onderaards: de ruime kelder onder een deel van de werkplaats A2.

- **In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

Privatief deel A:

Tweehonderd vijfenzeventig/duizendsten (275/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Privatief deel C:

Honderd zevenenveertig/duizendsten (147/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

De privatieve delen A en C zijn gekend volgens titel sectie E nummer 188/K P0002 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie E nummer **0188KP0002** (GV.B/K2.3).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.001,00 euro.

3. HET PRIVATIEF DEEL B (VOORBOUW)

Omvattende:

- **In privatieve en uitsluitende eigendom:**

Gelijkvloers groot zestien vierkante meter, omvattend:

- Private voordeur, privé-inkom, vroeger ten dele bureau, met trap naar kelder en bovenwoning;
- Onderaards: kleine kelder grotendeels onder voorschreven deel van gelijkvloers. Deze kelder komt niet tot aan de straatzijde.
- Eerste verdieping: woonstgedeelte groot honderdennegen vierkante meter, koertje groot dertien vierkante meter en erachter magazijn, groot achtenzeventig vierkante meter, omvattende:

Hall met trap, ruime woonplaats met sierschouw en balkon, eetplaats, keuken, koertje met WC boven trap, kamer, doorgang naar magazijn, magazijn met zoldertrap boven de oude werkplaats A1 gelegen, zolder boven dit magazijn;

- Tweede verdieping: woonstgedeelte, circa eenentachtig vierkante meter groot, omvattende: zolderkamer, zolderkamertje, kleine badkamer, ruime doorlopende mansardekamer en lage voorkamer.

- **In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

Vijfhonderdachtenzeventig/duizendsten (578/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Het privatief deel B zijn gekend volgens titel sectie E, nummer 188KP0001 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie E, nummer **0188KP0001** (A1.2-M3-K1).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.021,00 euro.

BASISAKTE

Zoals voorschreven goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Robert VANDEKERCKHOVE te Mechelen op 30 mei 1978, overgeschreven op het (destijds) hypotheekkantoor te Mechelen.

II. **STAD Mechelen – Eerste Afdeling**

In een gebouw op en met grond en aanhorigheden gelegen te Mechelen, **Adegemstraat 102**, gekend volgens titel sectie E, nummer 0186/N P0000, met een

oppervlakte van zeven are eenentwintig centiare (7a 21ca), en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie E, nummer 0186NP0000 met eenzelfde oppervlakte:

Het **handels- en winkelgelijkvloers** gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke winkelplaats en -winkelruimte;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenhonderdvijftig/duizendste (750/1000^{ste}) in de gemene delen waaronder de grond.

Het privaat is gekend volgens titel sectie E, nummer 186/N P0001 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie E, nummer **0186NP0001** (HA.GV).

BASISAKTE

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Paul SCHOTTE te Mechelen op 12 mei 1997, overgeschreven op het (destijds) hypotheekkantoor te Mechelen op 9 juni 1997, boek 13.160 nummer 1.

VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN.

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.

Zowel de onroerende goederen, alsmede de goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, als de roerende goederen die nog in het goed aanwezig zijn op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, worden verkocht.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

INSTELPRIJS.

Onderhavige verkoop vindt plaats met vaststelling van volgende instelprijs: **driehonderdneuenendertigduizend zeshonderd euro (€ 339.600,00)** voor het onroerend goed.

INSTELPREMIE

De verkoop geschiedt met een instelpremie zoals gemeld in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud daarvan. 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 maandag 25 mei 2026 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 2 juni 2026 om 14 uur onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een 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, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de aanzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van notaris Marc De Backer te Mechelen op maandag 8 juni 2026 om 17 uur.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN FINANCIERING.

Deze verkoop geschiedt NIET onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

BEKENDMAKINGEN

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, en de eigen website van de notaris), en het plaatsen van een publiciteitsbord aan het pand.

BEZOEKEN.

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het kantoor van notaris Marc De Backer te Mechelen vanaf de publicatie van de verkoopsvoorwaarden tot en met de dag voor de afsluiting van de biedingen.

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

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GEBRUIK EN INGENOTTREDING.

In antwoord op het schrijven van ondergetekende notaris deelde het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen op 25 november 2025 mee dat op haar kantoor volgende huurovereenkomsten gekend zijn:

- De huurovereenkomst met betrekking tot het pand te Adegemstraat 92-1, geregistreerd op 29 mei 2008 met registratienummer: 200812962SP0250070001800000.
- De huurovereenkomst met betrekking tot het pand te Adegemstraat 92-1 geregistreerd op 9 juni 2008 met registratienummer: 200812962SP0250080002600000.

Bij mailbericht van 26 november 2025 werd door het sociaal verhuurkantoor Mechelen (thans woonmaatschappij rivierenland) bevestigd dat deze huurovereenkomsten niet meer van toepassing zijn.

De koper is ervan op de hoogte dat hem niet kan worden gegarandeerd dat het goed vrij van gebruik is. Hij maakt er zijn eigen zaak van zonder verhaal tegen de verkoper en zal desgevallend zelf het nodige doen voor een eventuele uitdrijving.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen, door het vrije gebruik van het goed, 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 verkopers 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.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Voor zover ondergetekende notaris heeft kunnen vaststellen, werd er door de verkoper geen conventioneel of wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht of recht van

wederinkoop met betrekking tot de verkochte goederen toegestaan, met uitzondering van het **wettelijk voorkeurecht van "nv De Vlaamse Waterweg"**.

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, volgt uit een opzoeking op het e-voorkeurecht dat het goed, voorwerp van huidige akte, niet valt onder de toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Aangezien er op het onroerend goed een wettelijk voorkeurecht rust, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkeurecht van iedere persoon aan wie dergelijk recht bij wet of overeenkomst zou toegekend zijn.

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

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.

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.

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper betaald, berekend vanaf de dag van toewijzing. 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.

Mocht er een verhaalbelasting verschuldigd zijn voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd, dan zullen deze ten zijne laste zijn van de eigenaar voor de tot op heden uitgevoerde infrastructuur en voor zover dat ze opeisbaar zijn.

STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin deze zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet zij mogelijks 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.

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat overeenkomstig artikel 1649 van het Burgerlijk Wetboek de rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken niet door de koper ingesteld kan worden bij verkopen die op rechterlijk gezag geschieden.

GRENZEN – OPPERVLAKTE.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen worden - 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 die koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN.

De goederen wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenschappen.

ERFDIENSTBAARHEDEN – MANDELIGHEDEN.

Het voormeld onroerend goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare erfdienstbaarheden die het goed kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de uiteindelijke koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper in deze, noch verhaal tegen hem.

Voor zover gekend is het goed niet het voorwerp geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

Voor zover gekend bestaan er geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden in vorige eigendomstitels, behoudens diegene vermeld in de basisaktes. Voor zover gekend heeft de verkoper in deze er zelf geen verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

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 aanzoeker om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING – TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID.

De koper treedt eveneens, zuiver en eenvoudig, in alle rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien. Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de toewijzing van het onroerend goed.

VERZEKERING VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID IN DE BOUWSECTOR

Conform de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering en de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector worden partijen geïnformeerd dat er voor werken in onroerende staat, waarvoor de omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, er door de actoren in de bouwsector verplicht een verzekering dient te worden afgesloten ter dekking van hun tienjarige aansprakelijkheid. De tienjarige aansprakelijkheid loopt over een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de

gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar dient door middel van afgifte van een attest, te bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en haar uitvoeringsbesluiten. Vervolgens dient dat attest overeenkomstig de wet overhandigd te worden aan de koper in geval van verkoop van het onroerend goed, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

Dienaangaande blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels dat er geen omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 (er is enkel een aktename bekend de dato 24 oktober 2022 voor dakwerken met betrekking tot het goed kadastraal gekend 0186NP0000). Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest door voormelde personen als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing. De geïnteresseerden zullen hiervan hun eigen zaak moeten maken.

Mede-eigendom

1. *Geen mede-eigendom - Beperkte basisakte – reglement van mede-eigendom.*

Het pand gelegen te Adegemstraat 92, 2800 Mechelen:

Het onroerend goed wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde, opgesteld en verleden voor notaris Robert VANDEKERCKHOVE, destijds te Mechelen, op 30 mei 1978, behoorlijk overgeschreven op het (destijds) hypotheekkantoor te Mechelen.

Het gebouw wordt in zijn geheel verkocht, zodat de gedwongen mede-eigendom ophoudt.

Het pand gelegen te Adegemstraat 102, 2800 Mechelen:

Het onroerend goed wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde, opgesteld en verleden voor notaris Paul SCHOTTE, destijds te Mechelen, op 12 mei 1997, overgeschreven op het (destijds) hypotheekkantoor te Mechelen op 9 juni 1997, boek 13.160 nummer 1.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van de statuten met haar bijlagen, alle eventuele wijzigende akten, evenals van het reglement van interne orde.

De basisakte, de eventuele wijzigende akten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper

Door het enkele feit van huidige verkoop, treedt de koper in alle rechten en verplichtingen die uit de statuten voortspruiten en zal de koper zich aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moeten onderwerpen, zonder hieromtrent enig verhaal tegen de verkoper te hebben en zonder dat de verkoper ooit tot enige tussenkomst kan worden gedwongen.

De koper verbindt zich tegenover de verkoper evenals tegenover alle andere verkrijgers, alle voorwaarden en bedingen van het statuut van mede-eigendom, vervat in gemelde basisakte en alle eventuele wijzigende akten, nauwkeurig na te leven, alsook alle verplichtingen vervat in het reglement van mede-eigendom en inwendige orde met stiptheid uit te voeren.

De minuuthoudende notaris informeert de koper dat, rekening houdend met de bijzondere aard van het gebouw, de aard van (het beperkt aantal) gemeenschappelijke delen en het aantal van de privatieve kavels, die deel uitmaken van de mede-eigendom, in voormelde basisakte destijds bepaald werd om het gebouw te onttrekken aan de wet op de gedwongen mede-eigendom en het complex te onderwerpen aan de regels van de

gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak, zoals nader bepaald in artikel 3.78 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg dienden er in geen uitgewerkte statuten noch een reglement van inwendige orde te worden opgesteld, noch een syndicus te worden aangeduid.

De koper ontvangt een kopie van de basisakte, samen met het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde dat werd verleden voor notaris Paul SCHOTTE, destijds te Mechelen, op 12 mei 1997, overgeschreven op het (destijds) hypotheekkantoor te Mechelen op 9 juni 1997, boek 13.160 nummer 1.

Ondergetekende notaris heeft geen weet of er een syndicus werd aangesteld.

De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen.

De koper verklaart :

- door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat de mede-eigenaars van het gebouw steeds kunnen beslissen om dit bijzonder regime niet te behouden en het gebouw aan de bepalingen en de beginselen van de Appartementswet te onderwerpen;

- een kopie van de beperkte basisakte en haar gebeurlijke wijzigingen, eventuele bijlagen en het reglement van mede-eigendom te hebben ontvangen en er kennis van te hebben.

De koper verklaart volledige kennis te hebben van voormelde basisakte van het gebouw en verklaart te weten dat hij gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien, en tevens verklaart hij te weten dat door het enkel feit eigenaar te zijn van een kavel in voorgeschreven residentie hij van rechtswege zal deel uitmaken van de mede-eigendom.

De koper zal zich aan de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars moeten onderwerpen, zonder hieromtrent enig verhaal tegen de verkoper te hebben en zonder dat de verkoper ooit tot enige tussenkomst kan worden gedwongen.

Bij elke overdracht van eigendom of genot dienen alle akten hieromtrent betrekking hebbend, inbegrepen huurcontracten, uitdrukkelijk de melding te bevatten dat de toekomstige eigenaars of gebruiker zich in de plaats zal stellen in alle rechten en verplichtingen die uit statuten van het gebouw en reglement van mede-eigendom en inwendige orde voortvloeien, evenals naar de beslissingen die rechtsgeldig zouden genomen worden door de vergadering van de mede-eigenaars.

Gemelde basisakte en reglement van mede-eigendom vormen één geheel met deze akte.

2. De lasten.

De koper zal vanaf de ingenottreding naar verhouding van zijn aandeel bijdragen in de lasten van het eigendom.

STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN.

Uit de stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat het bovenvermeld onroerend goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van enig bouw misdrijf of bouw overtreding, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.

De stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot het perceel 0186N de dato 8 december 2025 vermelden het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

“Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 12025_2024_2709

Gemeentelijk dossiernummer: 2024/125

Omschrijving: Functiewijziging

Overtreding:

Status: Lopende

Datum: 18/12/2024

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/12/2025)”

De stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot het perceel 0188K de dato 8 december 2025 vermelden het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

“Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 12025_2018_51

Gemeentelijk dossiernummer: 2018/017

Omschrijving: Wijzigen aantal woongelegenheden

Overtreding:

Status: Lopende

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:

Datum: 26/01/2018

Nummer: 2018/017

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/12/2025)”

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 12025_2024_2709

Gemeentelijk dossiernummer: 2024/125

Omschrijving: Functiewijziging

Overtreding:

Status: Lopende

Datum: 18/12/2024

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 08/12/2025)”

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande deze stedenbouwkundige overtredingen.

De koper zal het onroerend goed aankopen in zijn huidige stedenbouwkundige staat.

De koper is hiervan op de hoogte en heeft bijgevolg geen verhaal tegen de verkoper en zal er zijn eigen zaak van maken.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kopers aan de goederen zouden willen geven. De kopers zullen er hun zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Uit de stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat de bovengescreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat er niets verzekerd kan worden omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Indien de goederen, voorwerp van onderhavige akte, onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen, dan zullen de kopers zich naar al die voorschriften moeten gedragen zonder voor verlies van grond, weigering van vergunning, of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de aanzoeker te kunnen uitoefenen.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en de hoofdbestemming ervan zullen de kopers de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen zij in het algemeen alle reglementen van stedenbouw moeten naleven.

De werkende notaris wijst de partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- Deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- Het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- De afgeleverde vergunningen rechtsgeldig en niet vervallen zijn;
- Het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De werkende notaris verklaart dienaangaande niet in te staan voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de aan hem verstrekte gegevens.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

De Stad Mechelen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De werkende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor voormelde onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

Voor het perceel 0186NP0000:

- De Stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen bord voor vrije affichage in meerdere straten de dato 6 juli 1999, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1999/0616;
- De stedenbouwkundige vergunning voor transformatie/restructuratie woning gelegen op de verdiepingen de dato 24 maart 1998, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1977/0729;
- De stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen winkelpui de dato 5 maart 1984, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1984/0093;
- De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen toonzaal met autoparking de dato 13 juni 1969, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1969/0143;
- De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen toonzaal de dato 26 juni 1969, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1969/0450;
- De vergunning voor het plaatsen van een kabelverdeelkast de dato 7 setpember 1983, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1983/0359;
- De aktename voor het verbouwen van een woning (dakwerken) de dato 24 oktober 2022, met OMV-nummer OMV_2022131924.

Voor het perceel 0188KP0000:

- De stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen winkelpui de dato 5 maart 1984, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1984/0093;
- De stedenbouwkundige vergunning voor het vervangen pannen door schaliën de dato 12 april 1968, gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 1968/0289;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze onroerende goederen de volgende is :

- volgens het origineel gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976, “woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde”;
- volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen” de dato 18 juli 2008, “afbakeningsslijn regionaalstedelijk gebied”;
- volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Dijle-Keerbergstraat” de dato 21 februari 2017, “woonzone, openbaar domein, CHE-gebied (overdruk)” en voor het perceel 0188KP0000 ook “Sleutelstraatje (overdruk - indicatief)”;

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien 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 aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Geen werken of handelingen vermeld in voormelde artikel mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De uiteindelijke koper zal een volledige kopie ontvangen van de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de Stad Mechelen op 8 december 2025.

Voor zover de gevoerde publiciteit voor gemeld eigendom niet zou beantwoorden aan de voorschriften van artikel 5.2.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bevestigt de werkende notaris dat iedere eventuele inbreuk met betrekking tot deze publiciteit is rechtgezet bij onderhavige akte. De uiteindelijke koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

De stedenbouwkundige inlichtingen de dato 8 december 2025 met betrekking tot het perceel 0186N maken daarenboven melding van het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

“Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten

Dossiernummer gewest: 12025_0284

Jaar van opname: 2025

Indicatie leegstand: Leegstand

Indicatie verwaarlozing: Neen

Adres: Adegemstraat 102 BR, 2800 MECHELEN

Bekijk op kaart

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 26/11/2025)”

Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone

Beschrijving: Historische stadskern van Mechelen

Referentie: 11905

Geldigheid startdatum: 19/02/2016

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11905>

Bekijk op kaart

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 26/11/2025)”

De stedenbouwkundige inlichtingen de dato 8 december 2025 met betrekking tot het perceel 0188K maken daarenboven melding van het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

“Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: koperslagerswerkhuis 7 pk

Dossiernummer: 1929/06.3

Referentienummer: 12025_1929_158

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 12/03/1929

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 29.5.2.1.

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 12/03/1929

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 26/11/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: metaalbewerking 26 pk

Dossiernummer: 1955/11.5

Referentienummer: 12025_1955_61

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 04/11/1955

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 29.5.2.1.b

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 04/11/1955

Einddatum: 04/11/1985

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 26/11/2025)

"Risicolocaties

Rubrieken:

Rubrieknummer: 29.5.2.2

Omschrijving: Metalen

Categorieën: Categorie A

Startdatum: 01/01/1955

Commentaar Activiteit:

Vergunning:

Type: Onvergund

Rubrieknummer: 29.5.2.1.b

Omschrijving: Metalen

Categorieën: Categorie O

Startdatum: 11/03/1929

Einddatum: 04/11/1985

Commentaar Activiteit: 29.5.2.1.b

Vergunning:

Type: Vergund zonder OMV-nummer

Bron: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (bevraagd 26/11/2025)"

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Woning op bus 1/2 op eerste verdieping achteraan

Adres: Adegemstraat 92 1/2, 2800 Mechelen

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 26/11/2025)

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Woning op bus 1/1 op 1e + 2e links voor

Adres: Adegemstraat 92 1/1, 2800 Mechelen

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 26/11/2025)

Herstelvordering

Beschrijving: Opgenomen pand in het register

Adres: Adegemstraat 92, 2800 Mechelen

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 26/11/2025)"

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Inventaris type: Verwaarlozing

Referentie: VOL06179

Onroerend goed type: Woning

Opgenomen sinds: 30/01/2018

Inventaris status: Opgenomen in inventaris

Locatie:

Adres: Adegemstraat 92, 2800 Mechelen

Beschrijving:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 26/11/2025)

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone

Beschrijving: Historische stadskern van Mechelen

Referentie: 11905

Geldigheid startdatum: 19/02/2016

Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11905>

Bekijk op kaart

Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 26/11/2025)”

BODEMDECREET.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand:

1. Uit het voormelde stedenbouwkundige uittreksels en de nagemelde bodemattesten blijkt dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld met betrekking tot het perceel kadastraal gekend 0188KP0000.

2. De aanzoeker legt twee bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen en die werden afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 29 november 2024.

De inhoud van het bodemattest de dato 29 november 2024 met betrekking tot het perceel 0186NP0000 is de volgende, hierna letterlijk overgenomen:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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.”

De inhoud van het bodemattest de dato 29 november 2024 met betrekking tot het perceel 0188KP0000 is de volgende, hierna letterlijk overgenomen:

“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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het siteonderzoek van 25.11.2015 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Bij besluit van de OVAM gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2013 werd dit perceel opgenomen in de site 'Woonzone Mechelen Centrum'. Meer info op www.ovam.be/woonzones.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 25.11.2015

TYPE: Siteonderzoek

TITEL: Site-onderzoek diverse locaties te 2800 Mechelen

AUTEUR: Envirosoil NV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 22.07.2013

TYPE: Sitebesluit

TITEL: Woonzone Mechelen Centrum

AUTEUR: OVAM

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De werkende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

PLANBATENHEFFING – ONTEIGENING – ROOILIJN

Uit de stedenbouwkundige uittreksels, afgeleverd door de Stad Mechelen, zoals voormeld, blijkt niet dat:

- Het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing;
- Het goed getroffen is door enige rooilijn;
- Er voor het goed enige ondergrondse inneming bestaat.

DECREET ONROEREND ERFGOED

BESCHERMD ERFGOED

Uit de gedane opzoekingen blijkt dat voorgeschreven goed niet beschermd is.

GEÏNVENTARISEERD ERFGOED

Conform artikel 4.1.11 van het onroerend erfgoed decreet en uit de door de notaris gedane opzoeking, blijkt dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas; de inventaris archeologische zones; de inventaris bouwkundig erfgoed; de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, met uitzondering van de opname in "Vastgestelde archeologische zone:

historische stadskern van Mechelen”.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

LEEGSTAND - ONBEWOONBAARHEID.

De verkoper verklaart dat het voormelde onroerend goed niet is opgenomen op de gewestelijke inventaris van leegstaande, verwaarloosde of verkrotte woningen en gebouwen, met uitzondering voor wat betreft het volgende.

Het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Mechelen de dato 8 december 2025 met betrekking tot het perceel 0186N vermeldt dienaangaande het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

“Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten

Dossiernummer gewest: 12025_0284

Jaar van opname: 2025

Indicatie leegstand: Leegstand

Indicatie verwaarlozing: Neen

Adres: Adegemstraat 102 BR, 2800 MECHELEN

Bekijk op kaart

Bron: Departement Omgeving (bevraagd 26/11/2025)”

Het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Mechelen de dato 8 december 2025 met betrekking tot het perceel 0188K vermeldt dienaangaande het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen

Inventaris type: Verwaarlozing

Referentie: VOL06179

Onroerend goed type: Woning

Opgenomen sinds: 30/01/2018

Inventaris status: Opgenomen in inventaris

Locatie:

Adres: Adegemstraat 92, 2800 Mechelen

Beschrijving:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 26/11/2025)

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Woning op bus 1/2 op eerste verdieping achteraan

Adres: Adegemstraat 92 1/2, 2800 Mechelen

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 26/11/2025)

Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Woning op bus 1/1 op 1e + 2e links voor

Adres: Adegemstraat 92 1/1, 2800 Mechelen

Bekijk op kaart

Bron: Wonen in Vlaanderen (bevraagd 26/11/2025)”

De koper is hiervan op de hoogte en werd ingelicht dat hij hierover verdere informatie kan inwinnen bij Stad Mechelen. Hij zal er zijn eigen zaak van maken.

Overeenkomstig de geldende regelgeving zal ondergetekende notaris binnen 30 kalenderdagen te rekenen vanaf heden, via aangetekend schrijven, de vereiste gegevens opsturen naar de bevoegde administratie.

POSTINTERVENTIEDOSSIER – KONINKLIJK BESLUIT VAN VIJFENTWINTIG JANUARI

TWEEDUIZEND EN EEN.

Uit de eigendomstitel blijkt dat er op het ogenblik van de aankoop van het voormelde onroerend goed door de huidige eigenaar geen postinterventiedossier voorhanden was.

Uit de staat en toestand waarin het onroerend goed zich bevindt, blijkt dat er na de aankoop door de verkoper (te weten april 2019) geen verdere werken zijn gebeurd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

RECHT VAN WEDERINKOOP

Uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de Stad Mechelen blijkt dat de verkochte goed geen sociale koopwoning is geweest waarvoor het recht van wederinkoop zou gelden.

HERSTELVORDERING VLAAMSE WOONCODE

Uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de Stad Mechelen op 8 december 2025 blijkt dat op het goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode, met uitzondering voor wat betreft het pand gelegen te Adegemstraat 92 (kadastraal gekend 0188/00K000).

Ondergetekende notaris heeft op 26 november 2025 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geraadpleegd waaruit blijkt dat er voor het verkochte onroerend goed geen informatie beschikbaar is, behoudens voor het pand gelegen te Adegemstraat 92, (kadastraal gekend 0186K) hierna letterlijk weergegeven:

Referte	PV Nummer	Datum (aanvankelijk) HV	Adres	Post-code	Gemeente Naam	Capakeys	Voorwerp van Hv	Dagvaarding uitgebracht	Definitieve beoordeling	Opgelegde maatregel
W118-ME005	ME.66.WI.100500/2018	25/06/2018	Adegemstraat 92	2800	Mechelen	12025E0188/00K000	Herbestemming/Sloop	Neen	Neen	

Kopie van het dossier van deze herstellvordering kan worden ingekeken op het kantoor van ondergetekende notaris.

De koper is ervan op de hoogte en wordt erop gewezen dat hij zich hierover steeds kan informeren bij de Stad Mechelen.

De uiteindelijke koper verklaart hiervan zijn eigen zaak te maken en bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs een akte inzake de verplichting om voormelde maatregelen uit te voeren te ondertekenen.

STOOKOLIETANK.

De werkende notaris heeft geen kennis dat in de voormelde eigendommen (een) ondergrondse of bovengrondse stookolietank(en) aanwezig zou(den) zijn.

Indien dit het geval zou zijn, zal de koper er zijn eigen zaak van maken zonder verhaal naar de koper toe.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

Enkel voor woonheden is een keuring van de elektrische installatie vereist.

Het voorwerp van deze verkoop is 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 30 januari 2026 werd door 'ACEG' vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat er, sedert de datum van het keuringsverslag, geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist is.

Na afloop van een termijn van 12 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 behoud 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 uiteindelijke koper van het onroerend goed zal van de werkende notaris een exemplaar van het attest ontvangen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VLAAMSE GEWEST.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het pand gelegen te Adegemstraat 92 (Adegemstraat 90 genaamd op het certificaat), voorwerp van huidige akte, door energiedeskundige Deijnckens Karin gedateerd op 12 februari 2025, met vermelding van unieke code 20250212-0031209290-NR-1.

De uiteindelijke koper van het onroerend goed zal van de werkende notaris een exemplaar van het attest ontvangen.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het pand gelegen te Adegemstraat 102, voorwerp van huidige akte, door energiedeskundige Deijnckens Karin gedateerd op 12 februari 2025, met vermelding van unieke code 20250212-0019452923-NR-1.

De uiteindelijke koper van het onroerend goed zal van de werkende notaris een exemplaar van het attest ontvangen.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het pand gelegen te Adegemstraat 92 (woongedeelte), voorwerp van huidige akte, door energiedeskundige Lukas De Backer gedateerd op 12 februari 2026 met vermelding van unieke code 20260212-0003800877-RES-1.

De uiteindelijke koper van het onroerend goed zal van de werkende notaris een exemplaar van het attest ontvangen.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op de verkochte goederen bevinden zich verschillende toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Er werd een asbestinventarisatetest uitgegeven met unieke code UC: 20250213-000164.0000 op 13 februari 2025 met betrekking tot het pand gelegen te Adegemstraat 92.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“niet-asbestveilig”*

Er werd een asbestinventarisatetest uitgegeven met unieke code UC: 20250213-000167.000 op 13 februari 2025 met betrekking tot het pand gelegen te Adegemstraat 102.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“niet-asbestveilig”*

Er werd een asbestinventarisatetest uitgegeven met unieke code UC: 20260210-000363.000 op 10 februari 2026 met betrekking tot het pand gelegen te Adegemstraat 92 (woongedeelte).

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: *“niet-asbestveilig”*

In geval van een gewijzigde toestand, moeten er nieuwe attesten worden

afgeleverd.

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.

Een geldig exemplaar van deze asbestinventarisatetesten zal aan de uiteindelijke koper van de onroerende goederen worden overhandigd.

NATUURBEHOUD.

Ondergetekende notaris verklaart dat het onroerend goed:

- niet gelegen zijn binnen een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter noch gelegen is binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg op de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk:

- niet gelegen zijn in een Vlaams ecologisch netwerk en niet gelegen is in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED – DE WATERPARAGRAAF.

De werkende notaris verklaart met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

De instrumenterende notaris verklaart met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde onroerende goederen :

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal (uit waterlopen);
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied;

Het verkochte goed gelegen te Adegemstraat 92 heeft als perceelscore of P-score: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);

Het verkochte goed gelegen te Adgemstraat 92 heeft als gebouwen score of G-score: B (geen overstroming gemodelleerd).

Het verkochte goed gelegen te Adegemstraat 102 heeft als perceelscore of P-score: A (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);

Het verkochte goed gelegen te Adgemstraat 102 heeft als gebouwen score of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

BOSDECREET

De werkende notaris verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bos-decreet. Bijgevolg dienen de verplichtingen voorzien in artikel 91 van dit decreet, niet te worden nageleefd.

KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)

De werkende notaris wijst partijen op het bestaan van de website www.klim-cicc.be,

waarin kan nagekeken worden of de verkochte goederen al dan niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Uit de gedane opzoekingen bij KLIM blijkt dat de eigendommen niet zijn gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

RECLAMEBORDEN EN PUBLICITEITSCONTRACTEN

De werkende notaris heeft ter plaatse niet kunnen vaststellen of er zich op de verkochte goederen al dan niet reclameborden bevinden en dat de onroerende goederen al dan niet bezwaard zijn met een publiciteitscontract.

NAZICHT BERICHTEN VAN BESLAG, DELEGATIE EN OVERDRACHT.

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de verzoekers elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

KOSTEN VAN DE VERKOOP.

Uiterlijk vijf werkdagen na het definitief worden van de verkoop, moeten de kopers op het kantoor van de notaris, de kosten betalen zoals voorzien in artikel 25 van het algemeen lastenkohier. Deze kosten, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald op het kantoor van de notaris en op de wijze bepaald in artikel 24, binnen vijf werkdagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen, en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

NALATIGHEIDSINTRESTEN.

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlinteressen vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

OVERWIJZING.

De prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen. Dit is voorwerp van de rangregeling.

SLOTBEPALINGEN.

De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven, de beslagenen en/of de bewoners, zullen tenminste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om de verkoopsverrichtingen te volgen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, 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

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 bidder(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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend

- euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
 - Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijfvijftig 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 vijftwintig 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 vijfnegentig 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn 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 verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan

om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploit 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° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de

- bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

A. 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 verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens

met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bidit.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 en met recht tot indeplaatsstelling:

1. (...)

Allen notarisbediende bij ondergetekende notaris Marc De Backer te Mechelen
Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- Haar te vertegenwoordigen in alle verrichtingen betreffende de (openbare) verkoop ingevolge faillissement van het hier boven beschreven onroerend goed, toebehorend aan voornoemde partij, ingevolge vonnis van de ondernemingsrechtbank Gent – afdeling Dendermonde van 8 november 2021.
- Haar te vertegenwoordigen in alle notariële akten, namelijk de verkoopsvoorwaarden (lastenkohieren) en processen-verbaal van (definitieve) toewijzing te ondertekenen en aan deze akten alle wijzigingen, welke de volmachtdrager zal goedvinden, aan te brengen;
- De volmachtgever te vertegenwoordigen bij alle akten van rangregeling, in der minne of gerechtelijk, om te komen tot de regeling van de verkoopprijs en de kosten;
- De verkoopprijs en de kosten/aanhorigheden, geheel of gedeeltelijk, te ontvangen; van alle ontvangen sommen (definitieve) kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling, maar in dit laatste geval zonder enige waarborg, noch in feite, noch in rechte;
- Met of zonder betaling volledige of gedeeltelijke handlichting te verlenen van alle bedongen of ambtshalve genomen inschrijvingen; verzaken aan alle voorrechten en hypothecaire inschrijvingen en van de vordering tot ontbinding die nagemeld(e) onroerend(e) goed(eren) zouden kunnen bezwaren ten voordele van de volmachtgeefster, waarvan de prijs moet verdeeld worden; toestemmen in de volledige en definitieve doorhaling van alle overschrijvingen van bevel tot betaling, inbeslagneming en randmeldingen die zouden gebeurd zijn, zelfs indien niet

uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld betreffende nagemeld(e) onroerend(e) goed(eren);

- De persoonlijke rechtsvervolging van de volmachtgeefster tegenover haar schuldenaars voor te behouden, voor het niet terugbetaalde deel van kapitaal, intresten en aanhorigheden;
- In geval van moeilijkheden met wie het ook zij, onder andere bij gebreke door de genoemde schuldenaars, de bedragen die zij nog schuldig zouden zijn aan de volmachtgeefster te betalen, alle vervolgingen in te spannen, handelden als vragers of als verweerders, alle vonnissen en arresten te bekomen en ze te doen uitvoeren door alle rechtsmiddelen, zonodig door herveiling;
- de gedwongen verkoop om te zetten in een vrijwillige verkoop;
- teneinde als hierboven alle akten, stukken en processen-verbaal te ondertekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en over het algemeen al het nodige te doen om de hier verleende volmacht uit te voeren.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het 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.

IDENTITEIT VAN PARTIJEN.

Om te voldoen aan de bepalingen van de notariswet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de werkende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

De partijen geven de werkende notaris uitdrukkelijk hun toelating om hun rijksregisternummer in de onderhavige akte op te nemen.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het verschuldigde recht op geschriften uit hoofde van deze akte bedraagt honderd euro (€ 100,00).

SLOTBEPALINGEN.

De comparanten erkennen dat hen door de werkende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

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.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden op plaats en datum als voormeld in hoofde van onderhavige proces-verbaal.

En na gedane integrale voorlezing en toelichting van onderhavig proces-verbaal hebben de partijen getekend samen met mij, notaris.