

**Verkoopsvoorwaarden
online verkoop op biddit.be**

Onze-Lieve-Vrouwestraat 76/78, 2800 Mechelen

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Huygens & Lefevre

Veemarkt 12 te 2800 Mechelen

Tel : 015 28 75 40 – E-mail : info@notarissenveemarkt.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED - OORSPRONG VAN EIGENDOM

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

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

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

Beschrijving van het goed

Stad MECHELEN - eerste afdeling

*Een **appartementsgebouw**, op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Onze-Lieve-Vrouwestraat 76/ 78**, gekend op het kadaster sectie D, nummer **0676 C P0000**, voor een oppervlakte van honderddrieënvijftig vierkante meter (153 m²), bestaande uit één (1) handelsgelijkvloers en drie (3) appartementen, zonder afzonderlijke kadastrale partitienummer, met volgende postadressen:*

**Op het gelijkvloers: een handelsruimte - Onze-Lieve-Vrouwestraat 76, 2800 Mechelen;*

**Eerste verdieping: een appartement - Onze-Lieve-Vrouwestraat 78 bus 1, 2800 Mechelen;*

**Tweede verdieping: een appartement - Onze-Lieve-Vrouwestraat 78 bus 2, 2800 Mechelen;*

**Derde verdieping: een appartement - Onze-Lieve-Vrouwestraat 78 bus 3, 2800 Mechelen;*

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierduizend tweehonderddrieënveertig euro (€ 4.243,00).

INSTELPRIJS – INSTELPREMIE

Onderhavige verkoop vindt plaats met vaststelling van volgende instelprijs: **VIJFHONDERDVIJFTIENDUIZEND ZEVENHONDERD EURO (€ 515.700,00).**

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

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

START EN EINDE VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de START van de biedingen is **maandag 5 oktober 2026 om 14:00 uur**.

De dag en het uur van het EINDE van de biedingen is **dinsdag 13 oktober 2026 om 14:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 20 oktober 2026 om 16:00 uur**.

BEZOEKEN

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt:

***De sleutels kunnen afgehaald worden op het notariskantoor**, iedere werkdag tussen 9:00 uur en 12:30 uur en tussen 13:30 uur en 17:30 uur en vrijdag van 09:00 uur tot 12:30 uur, maar alleen na telefonische reservatie met het onthaal **(015/28.75.40)** mist voorlegging van een identiteitskaart.

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

PUBLICITEIT

De publiciteit vindt plaats via de volgende websites en kanalen, met aanvang tijdens de week van 31 augustus 2026:

- Biddit.be
- Immoweb
- Printpublicatie in het notarisblad Notaris.be
- Website kantoor

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING

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

LASTEN - KOSTEN

(1) Deze verkoping geschiedt onder de algemene lasten, bedingen en voorwaarden, waarvan sprake onder deel B hierna,

(2) Kosten

Ondergetekende notaris verwijst hiervoor naar artikel 25 van de Algemene verkoopsvoorwaarden, hierna gemeld onder deel B.

VOORWAARDEN

1. EIGENDOMSOVERDRACHT

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

2. GENOT – GEBRUIK

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed

verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

3. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

4. OPRUIMING

De koper verkrijgt het goed met alle eventuele rommel die zich er nog in bevindt op het ogenblik dat hij het genot ervan verkrijgt. De voorwerpen en goederen toebehorend aan de verkoper die zich op de ultieme vertrekdatum nog in of op het verkochte goed zouden bevinden, kan de koper naar zijn keuze: ofwel zonder vergoeding in bezit nemen en behouden, ofwel laten weghalen op zijn kosten.

5. OVERDRACHT VAN RISICO'S

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

6. ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

7. GEMEENHEDEN

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

8. ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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.

9. BELASTINGEN

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

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.

Verrekening van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar 2026

Het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar 2026 bedraagt duizend honderdnegentien euro vierennegentig cent (€ 1.119,94). Dit bedrag werd op forfaitaire wijze bepaald tot de dag van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, voorzien op 20 oktober 2026, en onder voorbehoud van andersluidende instructies van ondergetekende notaris en/of inhouding van het goed uit verkoop.

10. BRANDVERZEKERING

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat hij best in zijn belang onmiddellijk het nodige doet voor het aangaan van een nieuwe brandpolis indien hij tegen brand en andere risico's wenst te zijn verzekerd.

De koper verklaart vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering en is ervan op de hoogte dat de verkoper zijn bestaande verzekering opzegt.

De verkoper verklaart dat er tot op vandaag geen geschillen zijn aangegeven bij de verzekering.

11. GRENZEN – OPPERVLAKE

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

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

12. RECLAMEBORDEN PUBLICITEITSCONTRACTEN

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

13. HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

14. PANDWET

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

- hij alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het hierbij verkochte goed volledig heeft betaald;
- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zouden zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Dit blijkt ook uit een opzoeking naar pandrechten en eigendomsvoorbehoud, door ondergetekende notaris verricht in het **pandregister** van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie Rechtszekerheid op heden.

15. MAATREGELENREGISTER

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

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

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

16. VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID AANNEMER EN/OF ARCHITECT

Uit de vastgoedinlichtingen van de stad Mechelen blijkt dat voor het verkochte goed sinds 1 juli 2018 **wel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd in 2024**, doch de daarin vergunde werken niet werden uitgevoerd. Bijgevolg ligt deze vergunning niet aan de basis van de oprichting van een gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek. De verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, is derhalve **niet van toepassing**.

17. SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

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

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

18. VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

19. MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing op deze verkoop.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Algemeen

Aangaande de aard van de bodemgesteldheid en de materialen wordt niets gewaarborgd, de koper koopt op eigen risico.

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

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopers op **artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De kopers worden er op gewezen dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de onbebouwde gedeelten van het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen. Voor wat betreft verbouwingswerken deelt ondergetekende notaris mede dat afhankelijk van de aard van verbouwing eveneens een stedenbouwkundige vergunning is vereist.

De notaris vestigt de aandacht van de liefhebbers op het belang voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed;
- persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De Stad Mechelen beschikt over een plannen- en vergunningenregister. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit de door de stad Mechelen afgeleverde vastgoedinlichtingen van **21 mei 2026**:

- 1) dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

“*Omgevingsvergunning

Beschrijving: Het verbouwen en uitbreiden tot drie appartementen met één duplex en één commerciële ruimte en de exploitatie van een warmtepomp.

OMV-nummer: OMV_2024068508

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Voorwaarden: /

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 28/10/2024

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden

Omschrijving: OLV-Mechelen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 3

Onderwerp: Onze-Lieve-Vrouwestraat 78, Mechelen

Inrichtingsnummer: 20240522-0041

Activiteiten:

Rubriek: 16.3.2°a)

Omschrijving: lucht/water-warmtepomp voor centrale verwarming, productie sanitair warm water en koeling (optie)

- geschikte oplossing voor allerlei woningtypes, van appartementen tot ééngezins- en lage energie woningen

- geschikt voor zowel laag temperatuur radiatoren en/of convectoren als voor laagtemperatuurinstallaties (vloerverwarming)

- kan ook als een hybridesysteem toegepast worden: bi-valent, alternatief parrallel of volgens triVAL-parameter (op basis van de energieprijzen)

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 28/10/2024;”

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund. Uit de kadastrale legger blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd in de periode 1960. Er is slechts zekerheid van het vergunde karakter van zodra het goed is opgenomen in het vergunningenregister als “vergund geacht”. De notaris informeert de koper dat het onroerend goed vandaag nog niet in het register werd opgenomen.

- 2) dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed volgens het origineel gewestplan “woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde” is;
- 3) dat, het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III (rechterlijke maatregel) en IV (bestuurlijke maatregel) VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4) dat op het goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5) dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- 6) dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- 7) dat het goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform art. 5.6.8, § 1 VCRO.

Verder heeft de stad Mechelen volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

- Het goed is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), “*Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen*, dd. 18 juli 2008.
- **“*Milieuvergunning**
Beschrijving: werkhuis voor het bewerken van lood en zink
Dossiernummer: 1937/57.07
Referentienummer: 12025_1937_259
Inrichtingsnummer:
Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 13/04/1937
Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: ARAB
Activiteiten:
Rubriek: 29.5.1.1.
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund;”
- **“*Stedenbouwkundige Overtreding**
Referentie: 12025_2010_140
Gemeentelijk dossiernummer: 2010/130
Omschrijving: publiciteit
Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet
Misdrijven:
Processen verbaal:
Nummer: GEEN PV_NR”
- **“*Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning**
-Beschrijving: Woning op bus 1 op eerste verdieping
Adres: Onze-Lieve-Vrouwestraat 78 1, 2800 Mechelen
-Beschrijving: Woning op bus 3 op derde verdieping
Adres: Onze-Lieve-Vrouwestraat 78 3, 2800 Mechelen
-Beschrijving: Woning op bus 2 op tweede verdieping volledige verdieping
Adres: Onze-Lieve-Vrouwestraat 78 2, 2800 Mechelen;”
- **“*Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen**
Inventaris type: Leegstand
Referentie: VOL07750

Onroerend goed type: Gebouw

Opgenomen sinds: 30/01/2022

Inventaris status: Opgenomen in inventaris

Locatie:

Adres: Onze-Lieve-Vrouwestraat 78, 2800 Mechelen;”

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>;

De vastgoedinlichtingen van het goed zijn raadpleegbaar via de website van Biddit.be.

Rooilijn- onteigening

De verzoeker verklaart dat er haar met betrekking tot het goed **geen** onteigeningsbesluit of rooilijnplan werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid - leegstand - verwaarlozing

De verzoeker verklaart dat het bij deze verkochte goed **wél opgenomen** is:

- *in het register van leegstaande gebouwen, sinds 30 januari 2022.*
- *op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, meer bepaald de 3 appartementen;*

De verzoeker verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet opgenomen** is:

- *in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten,*
- *op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen,*

De verkoper bevestigt dit en verklaart evenmin door een administratie te zijn gewaarschuwd of te zijn in kennis gesteld dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal worden gezet.

De koper wordt gewezen op de mogelijkheid om een vrijstelling van leegstandsheffing aan te vragen. De kopers worden op de hoogte gebracht van het gemeentelijk reglement terzake en van de gevolgen ervan. Het reglement van de stad Mechelen, met betrekking tot leegstaande gebouwen, lag ter inzake bij ondergetekende notaris. Iedereen kon er op eerst verzoek kosteloos afschrift van verkrijgen.

De heffingen tot aan de definitieve toewijzing blijven integraal ten laste van de verkopers.

De minuuthoudende notaris zal uiterlijk binnen een termijn van zeven dagen, te rekenen vanaf de definitieve toewijzing, de inventarisbeheerder, Vlabel evenals de gemeente in kennis stellen van de overdracht via het daartoe bestemde formulier.

De koper geeft volmacht aan ondergetekende notaris om het desbetreffende formulier in zijn naam te tekenen. De koper zal er vanaf dan zijn eigen zaak van maken.

De koper koopt op zijn eigen risico.

Consultatie register herstellvorderingen

De notaris heeft het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geraadpleegd. Dit register bevat **geen informatie** met betrekking tot het goed.

Het register van herstellvorderingen verzamelt enkel de herstellvorderingen op het vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op het vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed).

2. BODEMTOESTAND

- a) De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten **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, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

- b) Door OVAM werd overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet een bodemattest afgeleverd op **18 mei 2026** met kenmerk **“20260343682”**. De inhoud van dit bodemattest luidt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak VAN DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

- c) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.
- e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast. De notaris wijst de kopers er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
 - dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

3. MILIEU

De Vastgoedinformatie van de stad Mechelen vermeldt hierover het volgende:

- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd en zijn geen milieumeldingen ontvangen (inclusief lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...), **behoudens degene voormeld bij vastgoedinrichtingen.**
- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen overtredingen op de milieuvergunningsreglementen van niet gemelde of vergunde inrichtingen vastgesteld (inclusief niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning,...)
- Voor zover bekend was er op het perceel geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging.

4. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat zich in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank bevindt die niet in gebruik is. Er zijn geen documenten voorhanden mbt de buitengebruikstelling ervan.

In de eigendomstitel van de verkoper is hierover het volgende opgenomen:

"De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed een stookolietank bevindt. De kopende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn. De verkoper verklaart dat deze stookolietank niet meer in gebruik is. De kopende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn en hiervan haar eigen zaak te maken, zonder enige vrijwaring vanwege of enig verhaal op de verkoper."

De koper wordt uitdrukkelijk in kennis gesteld van het bestaan van deze ondergrondse stookolietank (in de kelder) en zal hiervan zijn eigen zaak maken, zonder enige vrijwaring vanwege of enig verhaal op de verkoper.

De verkoper verklaart bovendien dat zich, voor zover hem bekend, geen andere bovengrondse of ondergrondse stookolietanks in het goed bevinden.

5. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt zij dat er aan dit goed **sinds 1 mei 2001 geen werken** door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

A. Handelsgelijkvloers

Het controleonderzoek werd uitgevoerd door ACA vzw, op **18 juni 2026**, teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.

Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie niet gelijkvormig is met de voorschriften.

De koper wordt ingelicht dat na afloop van de wettelijke termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de akte toewijs, zal moeten worden vastgesteld dat de overtredingen zijn verdwenen.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de akte toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt daarnaast door de notaris ingelicht 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie. De verkoper verklaart 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.

De koper wordt ingelicht dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De koper kan het keuringsverslag raadplegen op de website van Biddit.be.

B. Appartement – 1^{ste} verdieping

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht dat het appartement op de eerste verdieping, 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 **18 juni 2026** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. De koper erkent te weten dat na afloop van de wettelijke termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de akte, zal moeten worden vastgesteld dat de overtredingen zijn verdwenen.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt daarnaast door de notaris ingelicht 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie. De verkoper verklaart 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.

De koper wordt ingelicht dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De koper kan het keuringsverslag raadplegen op de website van Biddit.be.

C. Appartement – 2^{de} verdieping

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht dat het appartement op de tweede verdieping, 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 **18 juni 2026** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. De koper erkent te weten dat na afloop van de wettelijke termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de akte, zal moeten worden vastgesteld dat de overtredingen zijn verdwenen.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt daarnaast door de notaris ingelicht 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie. De verkoper verklaart 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.

De koper wordt ingelicht dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De koper kan het keuringsverslag raadplegen op de website van Biddit.be.

D. Appartement – 3^{de} verdieping

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht dat het appartement op de derde verdieping, 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 **18 juni 2026** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. De koper erkent te weten dat na afloop van de wettelijke termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de akte, zal moeten worden vastgesteld dat de overtredingen zijn verdwenen.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt daarnaast door de notaris ingelicht 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 worden aangerekend.

De verkoper verklaart dat het keuringsverslag betrekking heeft op de volledige elektrische installatie. De verkoper verklaart 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.

De koper wordt ingelicht dat voor iedere belangrijke wijziging of uitbreiding van de elektrische installatie een nieuwe keuring van de gewijzigde elektrische installatie dient te worden uitgevoerd.

De koper kan het keuringsverslag raadplegen op de website van Biddit.be.

7. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

A. Handelsgelijkvloers

Een geldig energieprestatiecertificaat niet-residentieel werd opgemaakt met betrekking tot het handelsgelijkvloers, door energiedeskundige Edward Praet, gedateerd van 8 juni 2026 met vermelding van unieke code **20260608-0003888143-KNR-1** met energielabel **E**.

De koper kan het EPC raadplegen op de website van Biddit.be.

B. Appartement 1^{ste} verdieping

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het appartement op de eerste verdieping, door energiedeskundige Edward Praet, gedateerd van 8 juni 2026 met vermelding van unieke code **20260608-0003888154-RES-1** met energielabel **D**.

Berekend energieverbruik: **346 kWh/m²**.

De koper kan het EPC raadplegen op de website van Biddit.be.

C. Appartement 2^{de} verdieping

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het appartement op de tweede verdieping, door energiedeskundige Edward Praet, gedateerd van 8 juni 2026 met vermelding van unieke code **20260608-0003888165-RES-1** met energielabel **D**.

Berekend energieverbruik: **346 kWh/m²**.

De koper kan het EPC raadplegen op de website van Biddit.be.

D. Appartement 3^{de} verdieping

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het appartement op de derde verdieping, door energiedeskundige Edward Praet, gedateerd van 8 juni 2026 met vermelding van unieke code **20260608-0003888172-RES-1** met energielabel **F**.

Berekend energieverbruik: **1127 kWh/m²**.

De koper kan het EPC raadplegen op de website van Biddit.be.

E. Gemeenschappelijke delen

Een geldig energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Edward Praet, gedateerd van 8 juni 2026 met vermelding van unieke code 20260608-0003888065-GD-2.

De koper kan het EPC raadplegen op de website van Biddit.be.

8. RENOVATIEPLICHT

A. Handelsgelijkvloers

Het handelsgelijkvloers is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig niet-residentieel is.

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

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwerker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

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

Het verkochte goed komt voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Mogelijk kan de koper vrijgesteld worden van volgende verplichtingen:

- dakisolatie
- het vervangen van enkel glas
- het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties
- het behalen van een minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%

Op basis van de actuele regeling is het niet duidelijk of een gebouweenheid ook onder deze uitzondering kan vallen.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

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

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

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

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

B. Appartement 1^{ste} verdieping

Het appartement is een residentiële gebouweenheid met **energielabel D**.

Ondergetekende notaris wijst erop dat er voor notariële akten vanaf 1 januari 2023 een renovatieplicht speelt -en dit binnen de zes jaar vanaf authentieke akte- indien het energielabel een mindere score dan label D draagt (label E of F).

De koper wordt erop gewezen dat het energiebesluit in een stijgend traject voorziet, waarbij het te behalen label steeds strenger zal worden.

Zo zal voor akten vanaf 1 januari 2028 het te behalen label C zijn.

Voor akten vanaf 1 januari 2035 verstrengt dit voor eengezinswoningen naar label B. Voor akten vanaf 1 januari 2040 zal een eengezinswoning label A dienen te halen, daar waar appartementen label B zullen dienen te halen. Bij akten vanaf 1 januari 2045 zullen alle woningen en appartementen een label A dienen te behalen binnen zes jaar na de akte.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

C. Appartement 2^{de} verdieping

Het appartement is een residentiële gebouweenheid met **energielabel D**.

Ondergetekende notaris wijst erop dat er voor notariële akten vanaf 1 januari 2023 een renovatieplicht speelt -en dit binnen de zes jaar vanaf authentieke akte- indien het energielabel een mindere score dan label D draagt (label E of F).

De koper wordt erop gewezen dat het energiebesluit in een stijgend traject voorziet, waarbij het te behalen label steeds strenger zal worden.

Zo zal voor akten vanaf 1 januari 2028 het te behalen label C zijn.

Voor akten vanaf 1 januari 2035 verstrengt dit voor eengezinswoningen naar label B. Voor akten vanaf 1 januari 2040 zal een eengezinswoning label A dienen te halen, daar waar appartementen label B zullen dienen te halen. Bij akten vanaf 1 januari 2045 zullen alle woningen en appartementen een label A dienen te behalen binnen zes jaar na de akte.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

D. Appartement 3^{de} verdieping

Het appartement is een residentiële gebouweenheid met **energielabel F**.

Ondergetekende notaris wijst erop dat het goed binnen 6 jaar vanaf ondertekening van het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet behalen en er een nieuw EPC zal moeten opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Er gelden bepaalde uitzonderingen voor onroerend erfgoed en bij sloop. Een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als de uiteindelijke koper binnen 6 jaar na ondertekening van het proces-verbaal van toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

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

9. ASBESTINVENTARISATTEST

A. Handelsgelijkvloers

De verkoper verklaart dat zich in dit gebouw verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m² met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken voor het handelsgelijkvloers met attestnummer: **20260629-000057.000**, opgemaakt door Jens Swinnen op 29 juni 2026.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen – 1 Beperking – 0 Uitsluitingen”.

De verkoper verklaart dat er intussen geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is 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 bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisattest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De koper wordt ingelicht dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

De koper kan het originele digitale asbestattest raadplegen op de website van Biddit.be.

B. Appartement 1^{ste} verdieping

De verkoper verklaart dat zich in dit gebouw verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m² met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken voor het appartement op de eerste verdieping met attestnummer: **20260629-000171.000**, opgemaakt door Jens Swinnen op 29 juni 2026.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen – 0 Beperkingen – 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren;”

De verkoper verklaart dat er intussen geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is 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 bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisattest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De koper wordt ingelicht dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

De koper kan het originele digitale asbestattest raadplegen op de website van Biddit.be.

C. Appartement 2^{de} verdieping

De verkoper verklaart dat zich in dit gebouw verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m² met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken voor het appartement op de tweede verdieping met attestnummer: **20260629-000174.000**, opgemaakt door Jens Swinnen op 29 juni 2026.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 Asbestmaterialen – 0 Beperkingen – 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren;”

De verkoper verklaart dat er intussen geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is 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 bestand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisattest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De koper wordt ingelicht dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

De koper kan het originele digitale asbestattest raadplegen op de website van Biddit.be.

D. Appartement 3^{de} verdieping

De verkoper verklaart dat zich in dit gebouw verschillende toegankelijke constructies bevinden van meer dan 20m² met bouwjaar van voor 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken voor het appartement op de derde verdieping met attestnummer: **20260629-000177.000**, opgemaakt door Jens Swinnen op 29 juni 2026.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 Asbestmaterialen – 0 Beperkingen – 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.

De verkoper verklaart dat er intussen geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

De instrumenterende notaris licht toe dat er sprake is 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 bestand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

De instrumenterende notaris deelt mee dat een asbestinventarisatetest 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

De koper wordt ingelicht dat deze termijn van 10 jaar in bepaalde gevallen ingekort zal worden tot 5 jaar. De asbestdeskundige zal deze termijn inkorten wanneer hij vaststelt dat er sprake is van minstens één asbesthoudend materiaal met hoog materiaalrisico.

De koper kan het originele digitale asbestattest raadplegen op de website van Biddit.be.

E. Gemeenschappelijk gebruikte delen

Een geldig asbestinventaris attest voor de gemeenschappelijke gebruikte delen werd opgemaakt door Jens Swinnen op 29 juni 2026 met attestnummer **20260629-000165.000**.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, voor het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen - 2 Beperkingen - 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.”

De koper kan het originele digitale asbestattest raadplegen op de website van Biddit.be.

10. WATERPARAGRAAF

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 vermeldt de instrumenterende notaris dat uit een opzoeking verricht op de website www.waterinfo.be op 18 mei 2026 blijkt dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverszone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De notaris informeert dat voor het verkochte goed het overstromingsrapport volgende scores geeft:

- Perceelscore of P-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);
- Gebouwscore of G-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);

11. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Kopers worden gewezen op het bestaan van volgende voorkeurrechten:

- a) Conventionele rechten van voorkoop of wederinkoop verleend door de eigenaar bij overeenkomst.
- b) Wettelijke rechten van voorkoop
- c) Decretale rechten van voorkoop

De verkoper verklaart **geen** voorkeurrecht, voorkeurrecht, recht van wederinkoop of optierecht te hebben toegestaan bij overeenkomst.

Uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris via het e-voorkeurrecht op **19 mei 2026** blijkt dat volgende decretaal voorkeurrecht van toepassing is:

- ***RVV DE Vlaamse Waterweg***

Onderhavige verkoop betreft een verkoop waarvoor het voorkeurrecht moet worden aangeboden. Ter uitvoering van het hiervoor vermelde voorkeurrecht heeft de instrumenterende notaris dertig dagen voor de aanvang van de biedingen via het e-voorkeurrecht ter kennis gegeven dat hij een online openbare verkoop organiseert voor een onroerend goed waarop een decretaal voorkeurrecht rust.

Na het sluiten van de biedingen, maar voor de toewijzing van het goed, zal het voorkeurrecht door ondergetekende notaris worden aangeboden via het voorkeurrecht.

Als de begunstigden van een decretaal voorkeurrecht het aanbod aanvaarden, dan brengen zij het e-voorkeurrecht hiervan op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod. De termijn om uit te oefenen begint te lopen vanaf de dag na die van de gebeurtenis die de termijn doet ingaan. De vervaldag is in de termijn begrepen. Een zaterdag, zondag of wettelijke of decretale feestdag is niet in de termijn inbegrepen.

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

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

12. ONROEREND ERFGOED

- a. geïnventariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **wél** is opgenomen in de inventaris archeologische zones als ***Historische stadskern van Mechelen, ID 11905***.

De minuuthoudende notaris verklaart dat het voorgaande wordt bevestigd uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen die aan de opname verbonden zijn (hoofdstuk 4 Onroerenderfgoeddecreet).

b. beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed **niet voorlopig, noch definitief werd beschermd**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en dat een dergelijke opname ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

13. BOSDECREET

De verzoeker verklaart dat het verkochte goed **geen** bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

14. NATUURBEHEERSPLAN

Het onroerend goed is **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

15. WEGEN EN VERKEER

Het onroerend gelegen is **niet** gelegen aan een Gewestweg.

16. ONDERGRONDSE LEIDINGEN

De verzoeker en de notaris vestigen de aandacht van de kopers op de noodzaak om op de website www.klim-cicc.be te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

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

17. ZONNEPANELEN

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële eind uur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed

toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden 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 bidder 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder 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 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (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 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht. De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bidder 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 bidder 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 6 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk 5 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 twalf percent (12 %). Het bedraagt:

- *Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);*
- *Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);*
- *Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*
- *Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);*
- *Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);*

- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 aankoop prijs 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 koop prijs 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 verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

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

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