
Verkoopsvoorwaarden
online verkoop op biddit.be

Olivetenvest 37 bus 702, 2800 Mechelen

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

1. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
2. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
3. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden
--

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notariskantoor Huygens & Lefevre

Veemarkt 12 - 2800 Mechelen

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

Beschrijving van het goed

STAD MECHELEN. Eerste Afdeling.

In een appartementsgebouw gelegen Olivetenvest 37, kadastraal gekend volgens titel sectie E nummers 25/E/3 voor een oppervlakte van drie are zes centiare (3a 6ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 0025E3P0000, voor een oppervlakte van drie are één centiare (3a 1ca).

Het APPARTEMENT NUMMER 77 gelegen op de zevende verdieping en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall met ingemaakte kasten, living, ingerichte keuken en badkamer, twee slaapkamers en de kelder nummer 13.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: de veertig/negenhonderd zestigste (40/960ste) delen in de gemene delen waaronder de grond.

*Partitienummer privatieve delen **0025E3P0021**.*

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderdtweëntwintig euro (€922,00).

STATUTEN

De statuten van het gebouw, waarvan het goed deel uitmaakt, werden opgemaakt blijkens akte verleden voor notaris Walter Van de Walle te Mechelen, met tussenkomst van notaris Etienne Delvaux te Mechelen op 10 januari 1963, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 4 februari daarna, boek 6312 nummer 2.

En gewijzigd bij akte verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen op 28 juni 1995, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 5 juli daarna, boek 12554 nummer 3 en laatste maal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eline Goovaerts te Mechelen op 16 december 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 14 januari 2024, onder referte 56-T-14/01/2014-00489.

INSTELPRIJS - INSTELPREMIE

De instelprijs, bedraagt **HONDERDZESTIGDUIZEND EURO (€ 160.000,00)**.

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

SAMENVOEGING

Er wordt verkocht zonder de mogelijkheid tot samenvoeging.

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.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **WOENSDAG 4 NOVEMBER 2026 OM 12:00 UUR**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **DONDERDAG 12 NOVEMBER 2026 OM 12:00 UUR**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **DINSDAG 17 NOVEMBER 2026 OM 17:00 UUR**.

PUBLICITEIT

De publiciteit vindt plaats op de volgende websites en kanalen:

- Biddit.be
- Notaris.be
- Immoweb
- Website van het notariskantoor
- Printpublicatie in het notarisblad Notaris.be
- De zondag

De bekendmaking start in de week van 28 september 2026.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt:

° Iedere woensdag tussen 16:00 uur en 18:00 uur;

Dit vanaf woensdag 14 oktober 2026 tot en met woensdag 28 oktober 2026.

Er zal iemand ter plaatse zijn, het is niet nodig om een afspraak te maken.

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

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING

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

BIJKOMENDE BEPALING AANGAANDE DE KOSTEN

In aanvulling op de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen onder deel B wordt er bepaald dat indien de verkoopprijs lager of gelijk aan dertigduizend euro (€ 30.000,00), dan geldt eveneens het kostenpercentage van zevenentwintig komma procent (27,50%), **samen met een bijkomende vaste kost van duizend euro (€ 1.000,00) excl. btw**, welke ten laste wordt gelegd van de koper.

VOORWAARDEN

1. Eigendomsoverdracht

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

2. Genot – Gebruik

Het verkochte goed is **niet** verhuurd en **niet** in gebruik bij derden. Maar wordt nog door beslagene bewoond, en dat zij het uiterlijk na de betaling van de prijs en de kosten door de koper zal ontruimen en ter vrije beschikking stellen van de koper.

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.

De beslagene/eigenaar/gebruiker zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen van de kopers, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht ten laatste bij de ondertekening van de akte van toewijs.

Onderhavige voorwaarde wordt expliciet aan de beslagene/eigenaar en/of aan de bewoners/gebruikers betekend. In geval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruiming, zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de bewoners te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op hun (lees: de kopers) kosten en risico's en zonder verhaal.

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. Rommelclause

De koper verkrijgt het goed met alle eventuele rommel die zich er nog in bevindt op het ogenblik dat hij het genot ervan verkrijgt.

Hij zal desgevallend zelf het nodige moeten doen voor de opkuis van het verkochte goed.

5. Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Uit de informatie van de gemeente Brecht blijkt dat er voor het verkochte goed sinds 1 juli 2018 **geen** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, **niet van toepassing.**

6. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

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.

Voormelde eigendomstitel van de verkoper vermeldt de **volgende bijzondere voorwaarden**, hierna letterlijk weergegeven:

“Betreffende erfdienstbaarheden staat er in voormelde akte verleden voor notaris Etienne Delvaux te Mechelen op 28 oktober 1975, onder meer het volgende letterlijk vermeld:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

...

De gebeurlijk bestaande gemeenschap van muren zal door de kopers moeten geëerbiedigd worden en de aflopen der regen- en huishoudelijke waters zullen blijven zoals die thans geschieden.”

Voor zoveel als nodig wordt de koopster in de plaats gesteld van de verkoopster in alle rechten en plichten welke hieruit zouden kunnen voortvloeien.”

Daarnaast wordt verwezen naar de eventuele erfdienstbaarheden vermeld in de statuten van het gebouw.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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 ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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 of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

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 honderdvijftig euro vier cent (€ 150,04). Dit bedrag werd op forfaitaire wijze bepaald tot de dag van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, voorzien op 17 november 2026, en onder voorbehoud van andersluidende instructies van ondergetekende notaris en/of inhouding van het goed uit verkoop.

10. Grenzen – Oppervlakte

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

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

BEPALINGEN OVER DE MEDE-EIGENDOM

1. Statuten en reglement van interne orde

Deze verkoop gebeurt ook onder de lasten, bedingen en voorwaarden van de hierna gemelde statuten en het reglement van interne orde.

De statuten, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom, werden opgemaakt door notaris Walter Van de Walle te Mechelen, met tussenkomst van notaris Etienne Delvaux te Mechelen op 10 januari 1963, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 4 februari daarna, boek 6312 nummer 2.

De statuten werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen op 28 juni 1995, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 5 juli daarna, boek 12554 nummer 3 en laatste maal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eline Goovaerts te Mechelen op 16 december 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 14 januari 2024, onder referte 56-T-14/01/2014-00489.

Voorname statuten liggen ter inzage bij ondergetekende notaris. Liefhebbers kunnen er op eerste verzoek een afschrift van bekomen.

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

De koper verbindt zich ertoe in alle latere akten houdende overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van het hierbij verkochte eigendom, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten en van het reglement van interne orde grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Gemelde statuten en het reglement van interne orde vormen één geheel met deze akte.

2. Syndicus

De verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door **Uw Beheer NV**, te 2140 Antwerpen, Noordersingel 17.

3. Vereniging van mede-eigenaars

De koper wordt ingevolgd deze verkoop van rechtswege lid van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, is ingeschreven in de kruispuntbank voor ondernemingen onder nummer **0850.357.725**.

4. Gewone lasten

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van ingenottreding van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

De datum van ingenottreding staat vandaag nog niet vast. De partijen zullen zelf het nodige doen om de syndicus in kennis te stellen van deze datum.

5. Buitengewone kosten

Overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek heeft de minuuthoudende notaris per aangetekend schrijven aan de syndicus verzocht tot mededeling van:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- 2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 verschuldigde informatie;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Evenals de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van een staat van de kosten en verschuldigde bedragen, alsook tot mededeling van de bijgewerkte informatie die reeds werd afgeleverd overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus heeft al deze informatie bezorgd. Deze lag ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en liefhebbers konden er kosteloos afschrift van bekomen.

De koper verklaart door de notaris te zijn ingelicht dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van volgende uitgaven, kosten en schulden:

- 1° 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° 2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° 3° het bedrag van de kosten die blijken uit de staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° 4° het bedrag van de kosten die blijken uit een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De andere lasten zullen door de verkopers gedragen worden.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Dit aandeel zal van geen voorwerp uitmaken van een afrekening tussen verkoper en koper.

6. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

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

De verkoper verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, dat de notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden, zal opnemen in de rangregeling.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

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

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op **artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening**. De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De geïnteresseerde koper wordt 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 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.
- A. De stad Mechelen beschikt over een plannen- en vergunningenregister. De vastgoedinlichtingen van 10 augustus 2026 zijn online raadpleegbaar via de website van Biddit.be.

B. Informatieplicht van de minuuthoudende notaris

Overeenkomstig artikel 5.2.1 VCRO vermeldt en informeert de notaris dat:

- 1° Voor het gebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

"*Omgevingsvergunning 'exploitatie van een bronbemaling (aankoppeling verzwaarde drinkwatertoevoerleiding)'

- OMV_2020113250

Projecttype: OMV2017_MELDING

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing over de melding - Aktename op 21/09/2020

Aangevraagde projectelementen

Exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten 'Olivetenvest 37, Mechelen'

Klasse 3

Inrichtingsnummer: 20200828-0041

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

53.2.2°a) 4 putten plaatselijke bronbemaling"

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed te zijn vergund.

Uit de kadastrale legger de dato 8 juli 2026 blijkt dat de opbouw van voormeld goed werd beëindigd in het jaar 1964.

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid heeft van zodra het onroerend 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° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde is en het goed gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen", de dato 18 juli 2008;

3° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI hoofdstuk III (rechterlijke maatregel) en IV (bestuurlijke maatregel) VCRO en geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;

7° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten).

8° het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

9° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten.

10° De stad laat alsook volgende weten:

"*Milieuvergunning 'ondergrondse stookoliehouder'

Dossiernummer: M 0690

Referentienummer: 12025_1993_26864

Vergunningsprocedure:

Vlaams gewest: Aktename op 24/08/1993

Toegepaste wetgeving: VLAREM

Klasse 3

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

17.3.6.1°a) Gevaarlijke stoffen: Overige inrichtingen en opslagplaatsen van gevaarlijke stoffen (EG-richtlijn 67/548 /EEG van 27 juni 1967 betreffende de aanpassing van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen inzake de indeling, de verpakking en het kenmerk van gevaarlijke stoffen): Voor de toepassing van deze rubriek worden als "gevaarlijke stof" beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij het Besluit van de Vlaamse Executieve houdende vaststelling van het VlareM.

De begrippen 'corrosief', 'ontploffbaar', 'ontvlambaar', 'licht ontvlambaar', 'zeer licht ontvlambaar', 'oxyderend', 'giftig', 'zeer giftig', 'irriterend' en 'schadelijk' zijn deze zoals gedefinieerd in deel II van voormelde bijlage 7. niet in rubriek 17.2. bedoelde opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C maar dat 100°C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onderrubriek 48 met een totaal inhoudsvermogen van: 5.000l tot en met 20.000l indien de inrichting behoort bij de woonfunctie van een onroerend goed dat hoofdzakelijk als woongelegenhed wordt gebruikt - 5 000 l tot en met 20 000 l indien de inrichting behoort bij de woonfunctie van een onroerend goed dat hoofdzakelijk als woongelegenhed wordt gebruikt VLAREM;

***Onroerend erfgoed: 'Historische stadskern van Mechelen' - 11905**

Geldig van 19/02/2016

Type: Archeologische zone, vastgesteld

[https://www.geopunt.be/kaart?app=Geopunt-](https://www.geopunt.be/kaart?app=Geopunt-kaart_app&kaart=Aanduidingsobjecten&perceel=12025E0025/00E003&basemap=grb_grijs)

[kaart_app&kaart=Aanduidingsobjecten&perceel=12025E0025](https://www.geopunt.be/kaart?app=Geopunt-kaart_app&kaart=Aanduidingsobjecten&perceel=12025E0025/00E003&basemap=grb_grijs)

[/00E003&basemap=grb_grijs](https://www.geopunt.be/kaart?app=Geopunt-kaart_app&kaart=Aanduidingsobjecten&perceel=12025E0025/00E003&basemap=grb_grijs)

[https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11905](https://www.geopunt.be/kaart?app=Geopunt-kaart_app&kaart=Aanduidingsobjecten&perceel=12025E0025/00E003&basemap=grb_grijs)

Verklaring van de verkoper

De ondergetekende notaris heeft geen bevestiging gekregen van de verkoper dat deze voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het eigendom de vereiste vergunningen werden verkregen. De koper op zijn eigen risico kopende.

2. Register Herstelvorderingen

Ondergetekende notaris heeft op vandaag 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).

3. Maatregelenregister

De minuuthoudende notaris consulteerde op vandaag 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.

4. Onteigening & Rooilijn

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat het verkochte goed **niet getroffen is door enige rooilijn**.

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat met betrekking tot het verkochte goed **geen onteigeningsbesluit** gekend is.

De koper koopt op zijn eigen risico.

5. Wegen en Verkeer

Aangezien het onroerend aan de gewestweg R12 is gelegen, heeft ondergetekende notaris bij schrijven van 6 augustus 2026 de dienst "Wegen en Verkeer, Provincie Antwerpen" in kennis gesteld van huidige verkoop.

Bij e-mail van 20 augustus 2026 heeft deze het volgende geantwoord:

"Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning

verlenende overheid.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Er is voor dit deel van de gewestweg geen wettelijke rooi- en bouwlijn beschikbaar. Dit neemt niet weg dat het Agentschap Wegen en Verkeer in het licht van de verkeersveiligheid en de vereisten van de weginrichting kan vragen om een bepaalde afstand tot de gewestweg te respecteren, in het kader van vergunningsplichtige werken op het perceel.

Op dit moment zijn er geen werken gepland waarvoor grondverwervingen noodzakelijk zijn. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst, in het kader van toekomstige projecten, grondverwervingen alsnog nodig kunnen zijn.”.

6. 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 blijkt dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- 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);

7. Leegstand, verkrotting, verwaarlozing, onbewoonbaarheid

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat het verkochte goed niet is opgenomen op de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

De koper koopt op zijn eigen risico.

8. Bosdecreet

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

De koper koopt op zijn eigen risico.

9. Onroerend erfgoed

a. geïnventariseerd erfgoed

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat het verkochte goed:

* niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed

* 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.

Voor zover de onderhandse overeenkomst niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, wordt de koper er thans op gewezen, alsook op de rechtsgevolgen die aan de opname verbonden zijn, zoals bepaald in Hoofdstuk 4 van het Erfgoeddecreet.

b. beschermd erfgoed

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat

het verkochte 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.

10. Voorkooprechten – Recht Van Wederinkoop

Kopers worden gewezen op het bestaan van volgende voorkooprechten:

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

Op deze verkoop is **geen** enkel voorkooprecht van toepassing, BEHOUDENS VOLGENDE:

Uit een opzoeking gedaan door ondergetekende notaris via het e-voorkooploket op 6 augustus 2026 blijkt dat het decretaal voorkooprecht “De Vlaamse Waterweg” van toepassing is.

Desalniettemin moet dit voorkooprecht niet worden aangeboden, omdat er sprake is van de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht.

11. Bodemtoestand

1. De ondergetekende notaris heeft geen inlichtingen over eventuele bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

2. Uit de inlichtingen van de stad Mechelen, voormeld, blijkt het volgende:

- voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed **GEEN** milieuvergunningen afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen.
- voor zover bekend zijn op het onroerend goed **GEEN** overtredingen op een milieuvergunningsreglementering vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen.
- voor zover bekend is of was er **GEEN** inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inlichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO).

3. Door OVAM werd overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet op **6 augustus 2026** met kenmerk **“20260521445”** het bodemattest afgeleverd. De inhoud van dit bodemattest luidt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen;”

4. 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.

BEPALINGEN OVER HET EIGENDOM

1. Postinterventiedossier

De minuuthoudende notaris licht toe dat een postinterventiedossier, zijnde het dossier van het onroerend goed dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het goed, is verplicht voor elk onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken sinds 1 mei 2001 zijn uitgevoerd door één of meer aannemers.

1.1 Verkochte goed

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat er aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 **geen** werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

1.2 Gemeenschappelijke delen

De syndicus heeft in haar inlichtingen laten weten dat ook voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, tot op vandaag **geen** werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

2. Keuring Elektrische Installaties

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht dat het goed, voorwerp van deze overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) valt, aangezien het goed is voorzien van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding sinds 1 oktober 1981 heeft ondergaan en waarvan het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp van een controleonderzoek heeft uitgemaakt.

Bij proces-verbaal van 6 augustus 2026 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper wordt erop gewezen dat na afloop van de wettelijke termijn van 12 maanden vanaf de datum van het controleonderzoek door hetzelfde organisme zal moeten worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen.

De koper koopt de elektrische installatie in de staat waarin de installatie zich vandaag bevindt. De aanpassingswerken die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installatie met voormeld reglement in overeenstemming te brengen, zullen door de koper op zijn kosten worden uitgevoerd.

De koper wordt door de instrumenterende 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.

Sedert de datum van het keuringsverslag, zouden er geen wijzigingen of uitbreidingen werden aangebracht aan de elektrische installatie waarvoor een nieuwe bijkomende elektrische keuring vereist zou zijn.

De koper wordt door de instrumenterende notaris 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.

3. Energieprestatiecertificaat

3.1 Verkochte goed - Residentiële eenheid

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Victor Geerts op 21 september 2022, met vermelding van unieke code **20220921-0002680141-RES-1**. Berekend energieverbruik: **190 kWh/m². (Label B)**

3.2 Gemeenschappelijke delen

Een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, werd opgemaakt op **11 december 2022** met vermelding van certificaatnummer: 20221211-0002751690-GD-2, door energiedeskundige Laetitia Caulet.

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

4. Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw met **energielabel B**.

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.

5. Stookolietank

Op basis van de ingewonnen inlichtingen en in de mate dat deze inlichtingen volledig zijn, blijkt dat in het gebouw, waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, een gemeenschappelijke ondergrondse stookolietank aanwezig is die buiten gebruik werd gesteld volgens de wettelijke voorschriften.

Het certificaat van buitengebruikstelling werd opgesteld door Thaann Engineering op 7 november 2002 en door BVBA All Clean Milieutechniek op 11 november 2002.

Dit attest ken men raadplegen bij de syndicus.

6. Ondergrondse Leidingen

De notaris vestigt 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 de hoger beschreven onroerende goederen.

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ op 31 juli 2026 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.

7. Asbestinventarisatetest

7.1 Verkochte goed

De verkoper verklaart dat zich in het goed 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 met attestnummer: **20221224-000014.000**, opgemaakt door Ignace Bultijnck op 24 december 2022.

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:

“Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen - 0 Uitsluitingen”.

Sedert de aflevering van voormelde attesten werden geen nieuwe attesten afgeleverd. De 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 notaris deelt mee dat een asbestinventarisatetest in principe 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

7.2 Gemeenschappelijke delen

Er is een geldig asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen ter beschikking met attestnummer: **20230214-000152.000**, opgemaakt door Jonas Fets op 14 februari 2023.

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:

3 Asbestmaterialen - 0 Beperkingen – 2 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

1 asbestmateriaal maatregel nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”.

Sedert de aflevering van voormelde attesten werden geen nieuwe attesten afgeleverd. De 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 notaris deelt mee dat een asbestinventarisatetest in principe 10 jaar geldig is. Deze standaard geldigheidsduur speelt evenwel zolang de toestand ongewijzigd blijft.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (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:

- 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).
- 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 bidder 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 ingentotreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);*
- *Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);*

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 invoeren 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 invoeren worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

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

in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn 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 koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod/ De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.