

VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED

Op * tweeduizend drieëntwintig.

Zijn voor mij, Hans Duyck, Vlaamse commissaris bij de dienst vastgoedtransacties, verschenen :

1) De naamloze vennootschap van publiek recht **“DE VLAAMSE WATERWEG NV”**, met zetel te 3500 Hasselt, Havenstraat 44, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt onder nummer 0216.173.309, met vestigingseenheidnummer 2.138.168.723.

De vennootschap werd opgericht onder de benaming “De Scheepvaart” krachtens het decreet van 2 april 2004, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 mei 2004 onder nummer 2004-1844, bij akte verleden voor notaris Eric Nartus te Hoeselt, met tussenkomst van notaris André Michielsens te Wijnegem, op 26 mei 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni 2004 onder nummer 04095850 en belast overeenkomstig het uitvoeringsbesluit van 4 juni 2004 met het beheer van het Albertkanaal, de Kempense Kanalen, de Gemeenschappelijke Maas en de Schelde-Rijnverbinding.

De statuten van de vennootschap werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Simon Vreven te Hoeselt op 27 mei 2020, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 8 juni 2020 onder nummer 20325051.

Voormeld decreet van 2 april 2004, werd gewijzigd ingevolge decreet van 23 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 januari 2017, waarbij de vennootschapsnaam gewijzigd werd in “De Vlaamse Waterweg”, en ingevolge welk decreet de naamloze vennootschap van publiek recht, publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap onder de voorwaarden van het decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven verzelfstandigde agentschap Waterwegen en Zeekanaal, vanaf 1 januari 2018 van rechtswege ontbonden werd zonder vereffening, waarbij alle rechten en verplichtingen werden overgedragen aan de naamloze vennootschap van publiek recht “De Vlaamse Waterweg nv”, en voor het laatst gewijzigd bij decreet van 24 februari 2017, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 april 2017.

Hier vertegenwoordigd door de heer Hans Duyck, Vlaamse commissaris, krachtens :

- a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

- b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatst gewijzigd op 25 februari 2022 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;
- c) Het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (eerst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).
Hierna verder genoemd "**de overdrager**" en/of "**de optiegever**"

2)

.....

Hierna verder genoemd "**de verkrijger**" en/of "**de optiehouder**"

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De overdrager heeft beslist het hierna vermeld onroerend goed te verkopen waarbij aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaams Overheid, de opdracht werd gegeven deze verkoop te organiseren, welke gebeurde als volgt:

- 1) Het hierna vermeld onroerend goed werd tekoopgesteld via diverse kanalen waarbij iedere kandidaat, voorafgaandelijk, een bod kon uitbrengen, tegen de gestelde voorwaarden van de overdrager.
- 2) Alle kandidaten die een geldig bod hadden uitgebracht, werden uitgenodigd om aanwezig te zijn op huidige mondelinge zitting;
- 3) Ondergetekende Vlaams commissaris leidt de mondelinge zitting en behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen. Het bod dient te slaan op het volledige hierna vermelde onroerend goed.
- 4) De kandidaten worden in de gelegenheid gesteld om mondeling een hoger bod uit te brengen en tegen elkaar op te bieden. Het hoogste aanvaardbare bod zal gekend zijn na het stilzwijgen van de overige kandidaten en nadat de Vlaamse Commissaris drie maal geklopt heeft. Na de derde klopp wordt geen enkel bod meer in aanmerking genomen.

- 5) De Vlaamse commissaris kan biedingen weigeren, onder meer wanneer ernstig kan getwijfeld worden aan de gegoedheid van de kandidaten, zonder daarvoor evenwel een reden te moeten opgeven.
- 6) De kandidaat-koper met het hoogst aanvaardbare bod zal gehouden zijn om na de vaststelling van het hoogste bod onmiddellijk onderhavige verkoopbelofte te ondertekenen.

VERKOOPBELOFTE

De overdrager geeft bij deze optie tot aankoop van het hierna beschreven onroerend goed aan de verkrijger, die verklaart deze optie te aanvaarden.

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

GEMEENTE KAPELLE-OP-DEN-BOS – EERSTE AFDELING – Kapelle-op-den-Bos (gemeente nummer 23039)

Een perceel grond met aanhorigheden, gestaan en gelegen op de hoek van de Oudstrijdersstraat en Hoogveldweg, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, perceelnummer 19/K/3P0000 en deel van perceel nummer 21/P/P0000, thans met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer 23039/A/474/A/P0000, met een oppervlakte van zes are achtendertig centiare (6a 38ca) volgens het hierna vermeld opmetingsplan van 5 juli 2023 en aangeduid op dit plan als lot één (1).

Hierna genoemd “**het goed**”.

Plan

Dit goed staat afgebeeld als lot één (1) op het opmetingsplan van 5 juli 2023 met plannummer “23-33”, opgemaakt door Topograaf Pieter Stevens en nagekeken door landmeter-expert Stijn Scheers, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 23039/10283. Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

2. Eigendomstitel

Het goed behoorde oorspronkelijk onder grotere oppervlakte toe aan de Belgische Staat om het verkregen te hebben jegens 1) mevrouw Maria Adolfina Mertens, 2) mevrouw Margaretha Marie Charlotte Isabelle Doms, echtgenote van de heer Frans Willem De Keersmaecker en 3) de heer Hubert Florent Louis Doms, echtgenoot van mevrouw Rolande Josephine Alfonsine Sileghem, krachtens akte verleden voor het aankoopcomité te Brussel II op 5 juni 1979, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 28 juni 1979, deel 5470, nummer 3.

Het goed werd door de Belgische Staat overgedragen aan de naamloze vennootschap “Zeekanaal en Haveninrichtingen van Brussel” krachtens akte verleden voor de heer Roland de Smet, Inspecteur-generaal bij de administratie van de BTW, registratie en domeinen op 29 april 1992, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 15 februari 1993, boek 7612 nummer 1.

Ingevolge decreet van 4 mei 1994 betreffende de naamloze vennootschap Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer Vlaanderen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 1994, nummer 94-1880 werd de naamloze vennootschap Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer Vlaanderen opgericht en nam deze de rechten en verplichtingen over van de naamloze vennootschap "Zeekanaal en Haveninrichtingen van Brussel.

Bij decreet van 2 april 2004 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandige agentschap Waterwegen en Zeekanaal naamloze vennootschap van publiek recht, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 mei 2004 onder nummer 2004-1844, werd de naamloze vennootschap Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer Vlaanderen omgevormd naar het extern verzelfstandigd agentschap "Waterwegen en Zeekanaal NV" en vervolgens ingevolge decreet van 23 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 januari 2017, gewijzigd in "De Vlaamse Waterweg", waarbij vanaf 1 januari 2018, het extern verzelfstandigd agentschap "Waterwegen en Zeekanaal NV" van rechtswege werd ontbonden zonder vereffening, en alle rechten en verplichtingen werden overgedragen aan overdrager.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

VOORWAARDEN

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarde :

A. VOORWAARDEN VAN DE OPTIE

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf heden, zodat de **optie vervalt op * om 24 uur.**

2. De optie wordt verleend mits betaling van **een optiegeld van vijftienduizend euro (€ 15.000,00)**. Dit wordt verrekend op de verkoopprijs indien de optie op reglementaire wijze wordt gelicht. Indien de optie niet gelicht wordt, zal het optiegeld als schadevergoeding aan de optiegever verblijven.

Voormeld optiegeld moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties en met referte "13001-001", dit **binnen de twee werkdagen** vanaf heden en zal door de optiehouder gestort worden vanaf rekeningnummer

3. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is derhalve niet overdraagbaar en zij gaat evenmin over op de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de optiehouder.

B. VOORWAARDEN VOOR HET UITOEFENEN VAN DE OPTIE

1. De verkoopbelofte vormt een ondeelbaar geheel en van de optie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel. De uitoefening van de optie voor een gedeelte van het goed blijft zonder rechtsgevolgen.

2. De optie zal slechts kunnen worden gelicht door het **gezamenlijk** nakomen van de volgende **twee voorwaarden** en dit **binnen de tien (10) kalenderdagen** te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte, zijnde :

2.a. Schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief, waarbij de poststempel geldt als bewijs van de datum, of bij een brief die tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de afdeling Vastgoedtransacties, of door ondertekening van een verklaring ter zake aan de voet van de verkoopbelofte.

2.b. Betaling door overschrijving komende van rekeningnummer..... naar rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties van een bedrag van euro (*zijnde 15% van de prijs als provisie voor de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met mededeling "13001-001".

Is aan één van deze twee verplichtingen binnen de voormelde termijn niet voldaan, dan zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

C. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Als de optie rechtsgeldig zal zijn uitgeoefend, zal de verkoop tot stand zijn gekomen tegen de volgende voorwaarden :

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden :

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in

benaming, beschrijving en ligging. Hij verklaart het onroerend goed uitvoerig te hebben bezichtigd.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met al zijn lijdende en heersende, zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoorreed zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke.

4. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit a) de stedenbouwkundige uittreksels en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de gemeente Kapelle-op-den-Bos van 12 en 28 juni 2023, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt ondermeer het volgende:

1. Het goed is gelegen in het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, met als bestemming 'woongebieden' (perceel 19/K/3) en deels "woongebieden", "agrarische gebieden" en woonuitbreidingsgebieden (perceel 21/P/P0000);

2. Voor het goed werd geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt.

3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4. Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

5. Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen (perceel 19/K/3)

8. Het goed is gelegen in een van nature overstroombaar gebied.

9. Het goed (perceel 21/P) is gelegen deels in mogelijk en deels in effectief overstromingsgevoelig gebied, in recent overstroomd gebied en in een risicozone voor overstromingen. Dienaangaande wordt verwezen door instrumenterend ambtenaar naar hetgeen hierna bepaald onder “10. Integraal waterbeleid - risicozone voor overstromingen” (Het deel van perceel 21/P dat verkocht wordt heeft score “A”).

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

NOTA BENE

Instrumenterend ambtenaar verwijst naar een e-mail van 22 augustus 2023 van de gemeente Kapelle-op-den-Bos waarin deze het volgende liet weten aan de overdrager :

“Het perceel ligt in woongebied. Een bouwproject dat aansluit bij de rijwoningen in de Oudstrijdersstraat lijkt mij mogelijk, mits voldoende perceelsbreedte (7 meter).”

Voorgaande e-mail wordt louter en alleen informatief meegedeeld, hetgeen verkrijger erkent en aanvaardt alsook ontslag verleent aan de overdrager en/of instrumenterend ambtenaar van elke aansprakelijkheid dienaangaande.

Splitsing

Na het rechtsgeldig lichten van de optie door de verkrijger, geven partijen uitdrukkelijk de opdracht aan de dienst Vastgoedtransacties om voormeld opmetingsplan te betekenen aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kapellen-op-den-Bos overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Eventuele opmerkingen van het College zullen hierbij opgenomen worden in de authentieke akte waarbij de verkrijger er door instrumenterend ambtenaar op gewezen wordt dat deze opmerkingen, de authentieke akte in geen geval tegenhouden, hetgeen de verkrijger erkent en aanvaardt.

Conform het arrest van de Raad voor Vergunningenbetwistingen van 27 oktober 2022 (RVVB-A-2223-0170) speelt de verkavelingsplicht enkel wanneer een echt 'bouwperceel' verkocht wordt.

6. Erfgoed

De overdrager verklaart dat het goed :

- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimoniea, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

7. Bodemdecreet

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van de gemeente Kapelle-op-den-Bos van 12 en 28 juni 2023 blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden;
- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;
- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór ondertekening van deze verkoopbelofte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoeld attest.

3) De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM beiden werden afgeleverd op 28 oktober 2021, luiden als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het sluiten van deze verkoopbelofte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet :

- het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.
- onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk recht van voorkeur behoudens een wettelijk recht van voorkoop ten voordele van de overdrager.

9. Bosdecreet en Natuurdecreet

Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

10. Integraal waterbeleid - risicozone voor overstromingen

Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 29 september 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd) - gebouwscore: onbekend
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

11. Asbestinventarisatetest

De overdrager verklaart dat er zich op het goed geen toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. Bijgevolg dient er geen asbestinventarisatetest te worden afgeleverd.

12. Voorbehoud

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren met betrekking tot de ligging van bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan via <https://overheid.vlaanderen.be/help/node/253#vraag3> of hij een

planaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>.

EIGENDOM - GENOT- BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

De verkrijger heeft de volle eigendom en het genot van het voorschreven goed vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd of verpacht is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden behoudens perceel 19/K/3 dat momenteel in gebruik als paardenweide door middel van een toelating precair gebruik.

De overdrager zal na het lichten van de optie de opzeg geven van voormeld precair gebruik zodat het goed vrij van gebruik is bij het verlijden van de authentieke akte.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van Euro (€.....).

De verkrijger zal na verrekening van het optiegeld (indien de optie rechtsgeldig wordt gelicht) en eventueel teveel betaalde provisie voor de kosten, het saldo van de prijs betalen door overschrijving op voormeld rekeningnummer op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties voor het verlijden van de authentieke aankoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden door een Vlaams Commissaris van de dienst Vastgoedtransacties binnen de vier maand vanaf het lichten van de optie.

Vanaf het verstrijken van deze termijn zal het bedrag van de verschuldigde som van rechtswege een interest opbrengen aan de overdrager die gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal van rechtswege worden aangepast naargelang van de wijzigingen van de wettelijke rentevoet.

Deze interest zal evenwel niet verschuldigd zijn in geval van verzet tegen betaling, indien en voor zover de vertraging te wijten is aan de overdrager.

FISCALE VERKLARINGEN

Verkooprechten (Registratierechten) - Fiscale Gunstmaatregelen voor de verkrijger

De instrumenterende ambtenaar heeft de verkrijger geïnformeerd omtrent de fiscale gunstmaatregelen binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit waarna de verkrijger verklaart de nodige fiscale verklaringen te zullen afleggen in de authentieke verkoopakte.

SLOTBEPALINGEN

1. Alle kosten van de authentieke verkoopakte, en de verkooprechten (registratierechten) zijn voor rekening van de

verkrijger, evenals de kosten van de gevoerde publiciteit op immoweb, tijdschriften, kranten en dergelijke.

2. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

3. De instrumenterende ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

4. Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

5. Mocht de verkrijger, na rechtsgeldige uitoefening van deze optie, enige verbintenis voortvloeiend uit de aldus tot stand gekomen verkoop niet nakomen, zal de overdrager overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege en zonder ingebrekestelling de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterende ambtenaar.

