

VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED

Op vierentwintig oktober tweeduizend vierentwintig, voor mij, **Elke PUKAS**, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, optredend als authenticerende derde, krachtens het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij volgens artikelen 14 en 16 de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd om op te treden als authenticerende derde, authenticiteit te verleden aan de akten, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgften van af te geven; het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatstelijk gewijzigd op 25 februari 2022 (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; 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 (Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), zijn verschenen:

1.a) De **BELGISCHE STAAT**, met ondernemingsnummer 0252.796.351, Federale Overheidsdienst Financiën, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Kruidtuinlaan 50 bus 398, vertegenwoordigd door de heer MARCHAL Stefan, Commissaris, handelend voor rekening van de Regie der Gebouwen met ondernemingsnummer 0208.312.646, in uitvoering van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, gewijzigd bij de wet van 2 juli 1969 en bij de programmawet van 6 juli 1989, en krachtens artikel 6, 3° van het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 17 januari 2019, en van de artikels 2 en 15 van de wet van 1 april 1971 houdende de oprichting van een Regie der Gebouwen.

Hierna verder genoemd "**de overdrager**" en/of "**de optiegever**"

1.b) De **STAD ZOUTLEEUW**, met administratieve zetel te 3440 Zoutleeuw, Aen den Hoorn 1, ondernemingsnummer 0207.527.540, hier vertegenwoordigd door:

En in uitvoering van de raadsbeslissing van 28 maart 2024. Deze beslissing werd niet vernietigd binnen de termijn van het algemeen bestuurlijk toezicht, waardoor de beslissing uitvoerbaar is.

Hierna verder genoemd "**de tussenkomende partij**"

2) *

Hierna verder genoemd “**de verkrijger**” en/of “**de optiehouder**”
VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Ingevolge proces-verbaal van de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen van 26 oktober 2023 (Belgische Staat) en besluit van 25 mei 2023 en 2 oktober 2023 (stad Zoutleeuw) hebben partijen beslist het hierna vermeld onroerend goed te verkopen. Dienaangaande werd aan de dienst vastgoedtransacties van de Vlaams Overheid, de opdracht geven 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

STAD ZOUTLEEUEW - EERSTE AFDELING

Een administratief gebouw met aanhorigheden op en met grond, gelegen Sint-Truidensesteenweg 1 B, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C nummer 43 K P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van dertien are achtennegentien centiare (13a 98ca) en volgens meting van veertien are negentien centiare (14a19ca).

KI: zesduizend zeventhonderdzesenzestig euro (€ 6.766,00)

Hierna genoemd “**het goed**”.

Plan

Dit goed staat afgebeeld als loten nummers 1 en 2 op het opmetingsplan met referentie 580.001, opgemaakt op 20 juli 2023 door

de heer Vincent Peeters, landmeter-expert LANnr. 18 1776, 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 \$**. Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de de Belgische Staat om het verkregen te hebben jegens de stad Zoutleeuw bij akte verleden voor de heer Guido d'Exelle, adjunct-commissaris bij het aankoopcomité te Mechelen op 6 november 1995, overgeschreven op het bevoegde hypotheek kantoor Leuven 1 op 28 november daarna boek 4765 nummer 24.

Ingevolge de onderhandse samenwerkingsovereenkomst tussen de Regie der Gebouwen en de stad Zoutleeuw, zijnde de tussenkomende partij, op 17 maart 1999 heeft eerstgenoemde impliciet gedeeltelijk afstand gedaan van haar recht van natrekking en werd een onderlinge verdeelsleutel met betrekking tot de rechten in mede-eigendom van oppervlakte en volume overeengekomen.

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 3 november 2024 om 24 uur.**

2. De optie wordt verleend mits betaling van een optiegeld van **TWINTIGDUIZEND EURO (€ 20.000,00)**. 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.

Het optiegeld dient te worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties met mededeling "**16069-001**", binnen de twee werkdagen vanaf heden.

3. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is echter enkel overdraagbaar mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de overdrager. De optie gaat niet van rechtswege 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 de provisie voor de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met mededeling "**16069-001**".

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 verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld 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, met uitzondering van de **erfdienstbaarheid van recht van doorgang** als volgt:

Ten voordele van de percelen te Zoutleeuw, eerste afdeling, sectie C nummers 335 A P0000 en 335 B P0000 (heersend erf) wordt een recht van doorgang verleend ten laste van het in deze akte vermeld onroerend goed (lijdend erf), dat zal gelden zoals grafisch afgebeeld op het opmetingsplan met referentie 24130/10117, opgesteld op 2 februari 2019, door de heer Vandereyken Marc, landmeter-expert LAN040195, te Ransberg, dat gehecht werd aan de akte verleden voor de heer Stefan Marchal, commissaris bij het Federaal Aankoopcomité te Brussel op 16 juli 2019, overgeschreven op het kantoor rechtzekerheid Leuven I op 23 juli daarna referte 72-T-23/07/2019-07696, plan dat tevens is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 24130/10117, meer bepaald met rode stippellijn voor het verlenen van doorgang te voet, per fiets, per wagen en occasioneel vrachtvervoer van en naar de Sint-Truidensesteenweg, zo genoemd op dit ogenblik.

Het recht van doorgang strekt ertoe de bereikbaarheid van de percelen 335 A P0000 en 335 B P0000 te verzekeren en dit op dergelijke wijze dat ze in de eerste plaats een normale aanwending als vredegerecht of minstens een andere gelijkaardige administratieve aanwending met ontvangst van cliënteel oftewel een publieke dienstverlening moet mogelijk maken. De eigenaars van beide erven onthouden zich van het eenzijdig of zonder voorafgaand overleg afbreken van parkinfrastructuur of het op te oprichten van tijdelijke, dan wel permanente belemmeringen op dit gebruik, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een poortje of een afsluiting. Naast voormelde normale aanwending kunnen er zich ook uitzonderlijke situaties voordoen zoals afbraak- en renovatiewerken, verhuis, onderhouds- en herstelwerken die aanleiding geven tot tijdelijk gebruik van ruimtes, verhoogde hinder en belemmeringen, zoals daar zijn werfafsluitingen, stellingen, enzovoort.

In voorkomend geval wordt voorafgaand en in onderling overleg zo nodig voorzien in tijdelijke alternatieve oplossingen voor de hierdoor noodzakelijk veroorzaakte belemmeringen of hinder.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en staantdeze ook los van de effectieve aanwending als vredegerecht voor wat betreft de percelen 335 A P0000 en 335 B P0000, hetgeen de

eigenaar van deze percelen de mogelijkheid moet laten om het goed aan derden over te laten na een eventuele desaffectatie als vredegerecht in de mate de nieuwe aanwending een gelijkaardige bestemming krijgt naar lasten toe ten nadele van het lijdende erf.

De verkrijger gaat de tegenwoordige verbintenissen aan voor zichzelf en voor elke rechtsopvolger ten algemenen titel en verplichten zich bijgevolg om dezelfde verbintenissen ten laste te leggen aan gelijk welke rechtsopvolger of gebeurlijke huurder.

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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 vastgoed informatie voor overdracht afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Zoutleeuw van *** 2024, 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 het volgende:

1. Het goed is gelegen in het gewestplan 'Tienen - Landen', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 24 maart 1978, met als bestemming 'woongebied' en 'waterwingebieden (overdruk)'.

Het goed is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrum', goedgekeurd bij Besluit van 3 augustus 1998, gelegen in 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'.

Het goed is tevens begrepen in het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'Voorzieningspool deel 1 Aen den Hoorn' van 20 september 2012 met als bestemming 'zone voor kernversterking 'Aen den Hoorn'';

2. Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- op 21 november 1997 met dossiernummer 24130_1997_0200059 – gemeentelijk dossiernummer 1291/Z/1997 voor de nieuwbouw gemeenschapsvoorziening of openbaar nut, zijnde rijkswachtkazerne;

- op 28 oktober 1998 met dossiernummer 24130_1998_0200053 – gemeentelijk dossiernummer 1291/Z/1998 voor de nieuwbouw gemeenschapsvoorziening of openbaar nut, zijnde rijkswachtkazerne;

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 geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

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. Voor het goed is een verkavelingsvergunning uitgereikt op 9 augustus 1975 met dossiernummer 24130_1975_050000301 – gemeentelijk dossiernummer Z/1975/56-V voor het vormen van residentiële bouwpercelen. Deze vergunning is thans vervallen.

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

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

Het goed valt onder de bepalingen van de planbaten ingvolge het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Voorzieningenpool deel 1: Aen den Hoorn' van 20 september 2012.

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 miskennis hiervan.

6. Erfgoed

1. De overdrager verklaart dat het goed niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonien, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

2. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen, met uitzondering van de vaststelling als archeologische zone zijnde "Historische Stads-kern van Zoutleeuw", vermeld in een vastgestelde inventaris "Ministerieel besluit tot de vaststelling van de historische stads-kern van Zoutleeuw als archeologische zone", op grond van Besluit van de Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed, Geert Bourgeois, van 19 februari 2016, bij uittreksel bekend

gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 maart 2016 onder nummer 2016035392.

Het voorschreven goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften en verplichtingen opgelegd door of krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed meer bepaald hoofdstuk 4 en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

De verkrijger verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bijzonder statuut van een goed ingeschreven op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de instrumenterende ambtenaar werden verstrekt.

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdienstbaarheden als gevolg van voormelde opname in de vastgestelde inventaris.

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 de vastgoedinformatie voor overdracht van *** 2024 van de stad Zoutleeuw 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 het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 17 april 2023, luidt als volgt:

“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 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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.

De overdrager verklaart dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk recht van voorkeur.

De overdrager verklaart dat hier toepassing wordt gemaakt van artikel 14 van de bijzondere wet hervorming instellingen van 8 augustus 1980 en artikel 6 van de bijzondere wet tot vervollediging van de federale staatsstructuur 16 juli 1993.

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 natuureservaat 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 2 augustus 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: D;
- gebouwscore: A;
- 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. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of het voor het bij deze overgedragen goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de overdrager ontkennend en bevestigt dat er aan deze goederen sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

12. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid,

vergewist de instrumenterende ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de koper overhandigt.

De verkoper verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

13. Stookolietank

De overdrager verklaart dat er in het goed geen ondergrondse en geen bovengrondse stookolietank aanwezig is. De overdrager verklaart geen weet te hebben dat er vroeger een ondergrondse stookolietank aanwezig zou geweest zijn in het goed.

14. Elektrische installatie

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Evenwel werd er een keuringsverslag van een niet-huishoudelijke installatie afgeleverd op 28 juli 2023. De verkrijger verklaart hiervan een exemplaar te hebben ontvangen.

15. Energieprestatiecertificaat

Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Toon Van de Broeck (erkenningcode EP20131), op 3 juli 2023 en heeft als certificaatnummer 20230703-0016616272-NR-1. Het huidige energielabel is X (onbepaald) en de energiescore bedraagt 543 kWhprim/(m²jaar). De verkrijger verklaart dit EPC niet-residentiële eenheid ontvangen te hebben van de overdrager.

16. Renovatieverplichting

De verkrijger verklaart door de instrumenterende ambtenaar op de hoogte te zijn gebracht te zijn dat er een renovatieverplichting geldt voor elke niet-residentiële gebouweenheid die vanaf 1 januari 2022 wordt verworven. De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.1 en 9.3.2 Energiebesluit.

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De verkrijger wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende **minimale energieprestatieniveaus** moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het

Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

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

Wordt een niet-residentiële eenheid overgedragen, die deel uitmaakt van een groter gebouw waarbij niet alle eenheden worden overgedragen, dan moet enkel deze eenheid voldoen aan de renovatieverplichtingen.

Wordt een niet-residentiële gebouw, bestaande uit verschillende niet-residentiële eenheden in zijn totaliteit overgedragen, dan moeten alle eenheden voldoen aan de renovatieverplichtingen.

Kleine niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen, en die in totaliteit worden overgedragen, behalen, naast het minimale energieprestatieniveau zoals hiervoor uiteengezet, bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen of residentiële gebouwen met een minimaal energieprestatielabel C, afhankelijk van de bestemming van de gebouweenheid.

In afwijking van het voorgaande behaalt elke kleine niet-residentiële eenheid het volgende minimaal energieprestatielabel:

- Label C moet gehaald worden binnen 5 jaar na de akte als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat volledig niet residentieel is en in zijn totaliteit wordt overgedragen.

- Label D moet gehaald worden als de niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat niet in zijn totaliteit wordt overgedragen, of als het gebouw in kwestie niet volledig een niet-residentiële gebouw is.

In afwijking van deze bepalingen kunnen kleine niet-residentiële eenheden eveneens kiezen voor de verplichting opgelegd aan niet-residentiële eenheden, hieronder vermeld.

Grote niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen, en die in totaliteit worden overgedragen, behalen, naast het minimale energieprestatieniveau zoals hiervoor uiteengezet, bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%.

Indien de verkrijger evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Niet-residentiële gebouwen die:

- a. Een beschermd monument zijn,
- b. Deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads-of dorpsgezicht,
- c. Voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed,

zijn vrijgesteld van de verplichting tot dakisolatie en vervanging van dubbel glas voor die schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust. Ook de verplichting tot het behalen van een minimaal label of het minimaal aandeel hernieuwbare energie geldt niet.

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

Het is de verkrijger aangeraden om de concrete informatie betreffende deze renovatieverplichting na te kijken (aangezien die kan wijzigen of aangepast worden) op de website van de Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap via <https://www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting>, of bij een energiedeskundige.

De verkrijger is er op gewezen dat een andere renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

17. Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest van 23 mei 2023, met unieke code UC: 20230523-000323.000.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
Asbestveilig		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
0	0	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, indien er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden, of indien de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een incident.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens deze die eventueel vermeld worden in het asbestinventarisatetest.

18. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten

De overdrager verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en/of

onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

19. Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf authentieke akte. De overnemer zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte. Het staat de overnemer vrij om vanaf het lichten van de optie een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De overnemer verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

20. Nutsvoorzieningen

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

21. 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 voortspuitend 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.

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 **uiterlijk op 20 december 2024.**

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 instrumenterend 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 5.90 en 5.91 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege en zonder ingebrekestelling de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen. Het optiegeld zal als schadevergoeding worden aangewend.

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 Zoutleeuw op datum zoals hierboven vermeld.

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

