

VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED

Op ****** tweeduizendvierentwintig, zijn voor mij, **Matthias VAN GOETHEM**, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De besloten vennootschap "**PROVIDENTIA**", met zetel te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 191, BTW BE0403.320.060, rechtspersonenregister BE0403.320.060, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991, onder nummer 222/8, en erkend als woonmaatschappij op 22 mei 2023, ingeschreven te Brussel, in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben onder nummer 97.

De vennootschap werd opgericht bij onderhandse akte op 19 oktober 1995 onder de naam PROVIDENTIA gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 oktober 1995 onder nummer 26.547.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor geassocieerd notaris Koen De Puydt, te Asse, op 15 juni 2023, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2023 onder nummer 23362893.

PROVIDENTIA is een besloten vennootschap, zoals opgelegd voor woonmaatschappijen door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Hier vertegenwoordigd door :

- **;
- **;

Handelend overeenkomstig artikel 19 der statuten in hun respectievelijke hoedanigheid van bestuurder en algemeen directeur, hiertoe respectievelijk tot bestuurder benoemd bij beslissing van de buitengewone Algemene Vergadering van 15 juni 2023 en tot algemeen directeur bij beslissing van de Raad van Bestuur van 15 juni 2023, gepubliceerd zoals voormeld.

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

2) *

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

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Ingevolge het besluit van **6 september 2023** en **8 mei 2024** heeft de overdrager 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 Vlaamse 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 klop 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 MEISE - TWEEDE AFDELING (Wolvertem)

1. Een **woonhuis** met aanhorigheden op en met grond, gelegen **Reinaertweg 7**, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie G nummer 101A7 P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van één are eenenzeventig centiare (1a 71ca).

KI: achthonderdvijfenzeventig euro (€ 875,00)

2. Een **garage** met aanhorigheden op en met grond, gelegen **Kardinaal Sterckxlaan 58+**, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie G nummer 150LP0000 met een oppervlakte volgens kadaster van negentien centiare (19ca).

KI: tweeënvijftig euro (€ 52,00).

Hierna genoemd "**het goed**".

2. Eigendomstitel

Voor wat betreft voormeld goed sub 1):

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens de "Nationale Maatschappij voor Huisvesting" bij akte verleden voor José Henry, Commissaris bij het Tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Brussel, op 28 april 1976, op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 24 mei daarna, boek 4909, nummer 29.

Voor wat betreft voormeld goed sub 2):

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben bij akte fusie door opsorping van de samenwerkende vennootschap "Kapelse Haard Sint-Niklaas", verleden voor notaris Jan Dons, destijds te Kapelle-op-den-Bos op 31 oktober 1985, behoorlijk overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

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 tienduizend euro (€ 10.000,00)**. 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 bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00) en moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf heden, met vermelding '16379-001'.

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 14 % van de verkoopprijs voor de provisie van de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met mededeling "16379-001".

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.

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 stedenbouwkundig uittreksels en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de gemeente Meise van **17 november 2023** en van **30 april 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 'Halle-Vilvoorde-Asse', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, met als bestemming '**woonuitbreidingsgebieden**'.

2. Voor het goed werd volgende **stedenbouwkundige vergunning** uitgereikt: vergunning de dato 1 januari 1978 voor het oprichten van sociale woningen en garages (referte 1978/0286).

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. 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 perceelnummer 0150LP0000 maakt het voorwerp uit van een gemeentelijk onteigeningsplan welke werd goedgekeurd op 25 september 1969 met referentie ONT_23050_252_00006_00001 en maakt deel uit van een gemeentelijk rooilijnplan met referentie ROO_23050_243_00006_00001.

De overdrager verklaart dat het 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 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 patrimonia, 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.

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 17 november 2023 van de gemeente Meise 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, dat door de OVAM werd afgeleverd op **25 januari 2024** en **22 mei 2024**, luidt elk 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 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, **behoudens hetgeen navermeld.**

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

WETTELIJK RECHT VAN VOORKOOP

Ingevolge consultatie van het e-voorkooploket op 6 november 2023 blijkt dat een decretaal voorkooprecht rust op het goed, namelijk 'RVV Vlaamse Wooncode Bijzonder Gebied'.

De verkoper verklaart dat deze verkoop onder toepassing valt van artikel 5.76 § 3, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bijgevolg is het voorkooprecht zoals beschreven in boek 5, deel 6 van de Vlaamse Codex niet van toepassing.

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 6 november 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A (geen overstroming gemodelleerd);
- gebouwscore: A (geen overstroming gemodelleerd);
- 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 overdracht een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 16 mei 2018 werd door ElectroTest (inspecteur Vander Aa Marc) vastgesteld dat de **installatie voldoet** aan de voorschriften van het Reglement. De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na voormeld proces-verbaal terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement. De verkrijger erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de overdrager ontvangen te hebben.

15. Energieprestatiecertificaat

EPC RESIDENTIEEL

Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Patrick Raymond De Koster (erkenningcode EP11701), op 15 maart 2022 en heeft als certificaatnummer 20220315-0002563909-RES-1. Het huidige **energielabel is D**. De verkrijger verklaart dit EPC ontvangen te hebben van de overdrager.

16. Renovatieverplichting

RENOVATEPLICHT RESIDENTIËLE GEBOUWEN

De instrumenterende ambtenaar informeert de verwerver over de renovatieplicht voor residentiële gebouwen. De gebouwen met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, en dit binnen de vijf jaar na datum van de authentieke akte van overdracht.

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting werd voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken en binnen de vijf jaar na de overdrachtsakte een nieuw EPC worden opgemaakt.

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 label geldt niet.

Gebouwen die binnen vijf jaar na de overdracht worden gesloopt zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De verkrijger is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De 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 24 oktober 2023, met unieke code UC: 20231024-000201.000.

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: "niet-asbestveilig".

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

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

19. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterend ambtenaar het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

20. 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.

21. 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.

22. 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 m.b.t. de ligging 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>

23. Conventioneel voorkeopsrecht

De overdrager kan zonder enige beperking in duur na het verlijden van deze akte een recht van voorkeopsrecht uitoefenen indien het verkochte goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de kopers of door hun rechtverkrijgenden.

De uitoefening van dit recht zal op grond van de volgende contractuele bedingen gebeuren.

1. Verkoop uit de hand

De verkrijger of zijn rechtverkrijgenden mogen het goed niet uit de hand aan derden verkopen, zonder vooraf aan de overdrager de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

De verkrijger of zijn rechtverkrijgenden zullen de overdrager via een aangetekend schrijven in kennis stellen van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij het goed wensen te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.

De overdrager beschikt over een termijn van zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van het aangetekend schrijven, om de verkrijger of zijn rechtverkrijgende via een aangetekend schrijven in kennis te stellen van een eventuele aanvaarding van het aanbod.

De overdrager kan de verkrijger of zijn rechtverkrijgende, vóór het verstrijken van deze termijn van 60 kalenderdagen verzoeken om aanvullende informatie, het goed te bezichtigen en/of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of van het ontwerp van authentieke akte waarbij alleen de identiteit van de verkrijger opengelaten wordt. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.

De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding door de begunstigde overdrager naar de verkrijger of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

2. Openbare verkoop

1. Bij een openbare verkoop stelt de verkrijger of zijn rechtverkrijgende, de overdrager minstens 30 kalenderdagen vóór de zitdag in kennis van plaats, dag en uur waarop het onroerend goed wordt verkocht. Deze kennisgeving wordt via een aangetekend schrijven aan de overdrager bezorgd.

De overdrager kan de verkrijger of zijn rechtverkrijgende, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.

2. Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde overdrager zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde overdrager is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

3. Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigde overdrager zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen.

Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dat minstens 10 kalenderdagen vóór de tweede zitdag aan de begunstigde verkoper.

De instrumenterende ambtenaar vraagt bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde overdrager zijn

recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde overdrager is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Als er geen hoger bod wordt gedaan, meldt de verkrijger of zijn rechtverkrijgende dit binnen de 15 kalenderdagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod aan de begunstigde overdrager.

Wenst de begunstigde overdrager zijn voorkooprecht uit te oefenen, dan meldt hij dit via een aangetekend schrijven aan de verkrijger of zijn rechtverkrijgende binnen vijftien kalenderdagen te rekenen vanaf de kennisgeving door de verkrijger of zijn rechtverkrijgende. De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de verkrijger of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

Indien de begunstigde overdrager, de verkrijger of zijn rechtverkrijgende niet binnen deze termijn in kennis stelt dat hij zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen, dan wordt het onroerend goed definitief toegewezen aan de verkrijger die op de eerste zitdag het hoogste bod uitbracht.

3. Miskening van het voorkooprecht

1. In geval van miskening van het voorkooprecht heeft de begunstigde overdrager het recht om in de plaats van de verkrijger te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

2. De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het bevoegde kantoor.

3. De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de overdrager en de verkrijger worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde overdrager betaalt aan de verkrijger de prijs terug die deze heeft betaald. De overdrager is gehouden aan de verkrijger de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde begunstigde overdrager is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de verkrijger voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de verkrijger heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

4. De vordering tot schadevergoeding moet tegen de overdrager worden ingesteld. Hij kan hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs.

De instrumenterende ambtenaar heeft partijen gewezen op het conventioneel karakter van bovenstaand voorkooprecht en in het bijzonder op de voorrangsregels indien in voorkomend geval huidig voorkooprecht in samenloop zou komen met andere wettelijke/decretale

of conventionele voorkeuren. Partijen verklaren hierover te zijn geïnformeerd door ondergetekende instrumenterende ambtenaar.

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 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 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 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 * op datum zoals hierboven vermeld.

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

