

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 januari 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Johan Van Overtveldt, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

28. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring akte houdende verkoop aan de Politiezone Mechelen-Willebroek van het grondaandeel van 44 parkeerplaatsen op de site Tinel.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 07.07.2016 : ondertekening PPS-overeenkomst tussen het Samenwerkingsverband Edgar Tinel (Willemen General Contractor, Democo, BCS Investissement, DMI vastgoed) en de Stad Mechelen – 34 parkeerplaatsen worden toegekend aan de Politiezone
- 1.06.2018 : het college beslist dat de Politie 10 extra parkeerplaatsen mag aankopen van het gedeelte van de 88 parkeerplaatsen voor de buurt
- 28.06.2018 : Politieraad gaat akkoord met de aankoop van 44 parkeerplaatsen in de parking Tinel
- 27.06.2018 : voorlopige oplevering parking niveau - 1
- 06.12.2018 : voorlopige oplevering parking niveau - 2
- 14.01.2019 (punt 62) : college verwijst goedkeuring akte houdende verkoop aan de Politiezone van het grondaandeel van 44 parkeerplaatsen op de site Tinel door naar de gemeenteraad

Feiten en argumentatie

Op de Tinelsite is een ondergrondse parking gebouwd voor 319 wagens:

- 124 rotatieparkeerplaatsen
 - ⇒ uitgebaat door Indigo
 - ⇒ op niveau -1
- 34 parkeerplaatsen voor de Politie
 - ⇒ waarvan 25 parkeerplaatsen op niveau -1 en 9 parkeerplaatsen op niveau -2
- 73 parkeerplaatsen voor de nieuwe wooneenheden op de Tinelsite
 - ⇒ per woning wordt er verplicht één parkeerplaats mee verkocht
 - ⇒ op niveau -2
- 88 parkeerplaatsen voor de buurtbewoners
 - ⇒ op niveau -2
 - ⇒ waarvan 10 extra parkeerplaatsen voor de politie
 - ⇒ waarvan 11 parkeerplaatsen voorbehouden zijn voor het project Cadix

Op 6 december 2018 werd de parking op de site Tinel voorlopig opgeleverd. Volgens de PPS-overeenkomst dient de betaling binnen de 2 maanden te gebeuren na ontvangst van de facturen. Deze voorwaarden gelden eveneens voor de Politiezone, de Politiezone dient aldus de 44 parkeerplaatsen aan te kopen ten laatste op 8 februari 2019.

Deze akte (zie bijlage) omvat de voorwaarden en bepalingen inzake :

- de verkoop door de promotor van een privaatief deel binnen het project
- de overdracht om niet door de Stad van het overeenstemmend grondaandeel.

Om de eigendomsstructuur niet op te splitsen wordt het grondaandeel kosteloos overgedragen aan de Politiezone.

Juridische grond

- Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. verkoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

Geen

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de akte houdende de verkoop aan de Politiezone Mechelen-Willebroek van het grondaandeel van 44 parkeerplaatsen op de site Tinel.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en algemeen directeur om de authentieke akte van overdracht van onroerend goed te ondertekenen namens de Stad Mechelen.


Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur

Mechelen, 31 januari 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

In het jaar tweeduizend negentien.

Op

Voor mij, Eline **GOOVAERTS**, notaris te Mechelen, minuuthouder, en
Adrienne **SPAEPEN**, notaris te Mechelen

ZIJN VERSCHENEN:

1. **a)** De **STAD MECHELEN**, waarvan de burelen gevestigd zijn te 2800
Mechelen, Grote Markt 21, met ondernemingsnummer 0207.499.430.
Hier vertegenwoordigd door:

1. de heer SOMERS Bartolomeus, met nationaal nummer 64.05.12-
117.29, wonende te 2811 Mechelen-Hombeek, Kapelseweg 159;
2. de heer LAGA Erik Jan, met nationaal nummer 59.07.01-433.49,
wonende te 2800 Mechelen, Zelestraat 82;

respectievelijk Burgemeester en Algemeen Directeur van de Stad
Mechelen, die in hun voormelde hoedanigheden gezamenlijk het
College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen
vertegenwoordigen, handelend ter uitvoering van een beslissing van
de Gemeenteraad van de Stad Mechelen, genomen op
zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende
overheid.

Een voor eensluidend verklaard uittreksel van voormelde beslissing
van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen wordt aan deze akte
gehecht.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

b) De tijdelijke handelsvennootschap "**EDGAR TINEL BOUW**", met
maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133,
BTW-nummer BE0664.880.461.

Vennootschap opgericht ingevolge onderhandse overeenkomst,
afgesloten tussen beide hieronder vernoemde vennoten op 11
oktober 2016.

Voor wie optreden, haar beide vennoten, te weten:

(i) de naamloze vennootschap "**DEMOCO**", met
maatschappelijke zetel te Herkenrodesingel 4B, 3500 Hasselt,
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder
rechtspersonenregisternummer 0440.712.867 (Rechtspersonenregister
Hasselt) en ingeschreven bij de administratie van de Belasting op de
Toegevoegde Waarde onder BTW-nummer BE 440.712.867.

Opgericht onder de benaming 'Democo' bij akte verleden door
Meester Jos Jansen, notaris te Hasselt, op 7 juni 1990, be-
kendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juni
1990 daarna onder nummer 247.

Waarvan de statuten tot op heden eenmaal werden gewijzigd, met
name bij akte verleden door Meester Marc Jansen, notaris te
Hasselt, op 20 mei 2011, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Bel-
gisch Staatsblad van 26 juli daarna onder nummer 11114657.

(ii) de naamloze vennootschap "**WILLEMEN CONSTRUCT**", met

maatschappelijke zetel te Boerenkrijgstraat 133, 2800 Mechelen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder rechtspersonenregisternummer 0859.869.762 (Rechtspersonenregister Mechelen) en ingeschreven bij de administratie van de Belasting op de Toegevoegde Waarde onder BTW-nummer BE 0859.869.762.

Opgericht bij akte verleden door Meester Filip Huygens, notaris te Mechelen, op 19.06.1999, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29.06.1999 daarna onder nummer 249.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor de laatste maal bij akte verleden door Meester Adrienne Spaepen, notaris te Mechelen, op 1 juli 2018, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2018 onder nummer 18116632.

Hierna op hun beurt beiden vertegenwoordigd door de heer Loïc Tybaert, Tuinbouwstraat 7 – 2140 Borgerhout, ingevolge volmacht de dato 7 augustus 2017, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan de verkoopakte (aan Van Bellinghen-Burms) verleden voor ondergetekende notaris op 16 november 2017.

Hierna genoemd "**de bouwheer**" of "**de promotor**".

2. POLITIE

Hierna ook genoemd "**de koper(s)**".

artijen hebben mij notaris verzocht authenticiteit te verlenen van hun overeenkomst als volgt:

Alle partijen verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om deze akte te tekenen, en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel, die tot een onbekwaamheid tot verkopen of kopen aanleiding geeft.

De grondeigenaar verklaart over te dragen om niet het grondaandeel van de hierna beschreven goederen en de bouwheer verklaart te verkopen de constructies van de hierna beschreven onroerende goederen aan de "koper", die het hierna beschreven goed aanvaardt onder de in deze akte overeengekomen voorwaarden.

Beschrijving van het goed:

STAD MECHELEN – Eerste afdeling

Postcode 2800 – gemeentenummer 12025

In een onroerend complex, genaamd "Project Tinel – Fase I", gelegen op een gedeelte van de percelen grond te **Edgard Tinellaan 6**, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummers 11/K en 11/E en volgens recent kadastraal uittreksel onder Sectie B, nummers 11/L/P0000 en 11/E/P0001, met een oppervlakte volgens titel van tweeënzeventig are nul centiare (72 a 0 ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7 a 60 ca) en volgens recent kadastraal

uittreksel van drieënzestig are zesentachtig centiare (63 a 86 ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7 a 60 ca).

Zoals voormeld gedeelte van de hiervoor vermelde percelen in de splitsingsakte, verleden op 21 oktober 2016 door ondergetekende notaris en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november 2016, onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18088, wordt beschreven als Lot B, met voorbehouden perceelsidentificatienummer 584BP0000, met een oppervlakte volgens meting door nagehoemde landmeter-expert van 21 are 51 centiare, zoals in rode kleur aangeduid en afgebakend op het splitsingsplan (plan van afbakening) dat op datum van 15 januari 2016 door Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184) werd opgemaakt en dat als bijlage bij voormeldé splitsingsakte aangehecht is gebleven. Voormeld splitsingsplan (plan van afbakening) werd neergelegd en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer "12025/10236" en werd, zoals door de Grondeigenaar en de Promotor verklaard, sindsdien niet meer gewijzigd.

► in het "**LOT ONDERGRONDSE PARKING**", met voorbehouden perceelsidentificatienummer **B/11P/P0004**, omvattende een onverdeeld aandeel van 2.267/10.000sten in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex:

Opmerking: de Algemene gemeenschappelijk delen zijn thans gekend ten kadaster als sectie B nummer 0011N P0000, met een oppervlakte van 21 are 51 centiare.

A) Op het niveau -1: de hierna vermelde open parkeerplaatsen

De open parkeerplaatsen genummerd P.1.19 t.e.m. P.1.24, P.1.131 t.e.m. P1.149, omvattende elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zelf.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid (behoudens de hieronder vermelde parkeerplaats die het hieronder vermelde aantal aandelen in de Algemeen respectievelijk Particulier gemeenschappelijke delen omvat): zeven/tienduizendsten (7/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex, waaronder de grond, en zeven/tweeduizendtweehonderdzevenenzestigsten (7/2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING".

Met voorbehouden perceelsidentificatienummers:

P.1.19	B 11 N P0042
P.1.20	B 11 N P0043
P.1.21	B 11 N P0044
P.1.22	B 11 N P0045

P.1.23	B 11 N P0046
P.1.24	B 11 N P0047
P.1.131	B 11 N P0154
P.1.132	B 11 N P0155
P.1.133	B 11 N P0156
P.1.134	B 11 N P0157
P.1.135	B 11 N P0158
P.1.136	B 11 N P0159
P.1.137	B 11 N P0160
P.1.138	B 11 N P0161
P.1.139	B 11 N P0162
P.1.140	B 11 N P0163
P.1.141	B 11 N P0164
P.1.142	B 11 N P0165
P.1.143	B 11 N P0166
P.1.144	B 11 N P0167
P.1.145	B 11 N P0168
P.1.146	B 11 N P0169
P.1.147	B 11 N P0170
P.1.148	B 11 N P0171
P.1.149	B 11 N P0172

De parkeerplaats P1.149 omvat evenwel elf/tienduizendsten (11/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex, waaronder de grond, en elf/tweeduizendtweehonderd-zevenenzestigsten (11/2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING".

B) Op het niveau -2: de hierna vermelde open parkeerplaatsen

De open parkeerplaatsen genummerd P.2.20 t.e.m. P.2.28, P.2.62 t.e.m. P.2.71, omvattende elk:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zelf.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid (behoudens de hieronder vermelde parkeerplaatsen die het hieronder vermelde aantal aandelen in de Algemeen respectievelijk Particulier gemeenschappelijke delen omvat): zeven/tienduizendsten (7/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex, waaronder de grond, en zeven/tweeduizendtweehonderdzevenenzestigsten (7/2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING".

Met voorbehouden perceelsidentificatienummers:

P.2.20	B 11 N P0192
P.2.21	B 11 N P0193
P.2.22	B 11 N P0194

P.2.23	B 11 N P0195
P.2.24	B 11 N P0196
P.2.25	B 11 N P0197
P.2.26	B 11 N P0198
P.2.27	B 11 N P0199
P.2.28	B 11 N P0200
P.2.62	B 11 N P0234
P.2.63	B 11 N P0235
P.2.64	B 11 N P0236
P.2.65	B 11 N P0237
P.2.66	B 11 N P0238
P.2.67	B 11 N P0239
P.2.68	B 11 N P0240
P.2.69	B 11 N P0241
P.2.70	B 11 N P0242
P.2.71	B 11 N P0243

De hierna vermelde parkeerplaatsen omvatten evenwel het hierna vermelde aantal aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex respectievelijk de Particulier gemeenschappelijke delen van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING":

- P.2.21: elf/tienduizendsten (11/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen en elf/tweeduizendtweehonderdzevenenzestigsten (11/2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen;
- P.2.28: negen/tienduizendsten (9/10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen en negen/tweeduizendtweehonderdzevenenzestigsten (9/2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen.

STATUTEN (ALGEMENE EN BIJZONDERE)

Zoals voormelde goederen verder beschreven staan in:

- de algemene statuutakte van het "Project Tinel – Fase I", verleden door ondergetekende notaris en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen op 21 oktober 2016, overschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november 2016 onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18090.
- de bijzondere statuutakte van het "Lot Ondergrondse Parking", verleden door ondergetekende notaris en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen op 21 oktober 2016, overschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november 2016 onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18091.

De kopers verklaren kennis te hebben van deze basisakte en worden indeplaatsgesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Partijen bevestigen dat de basisakte waarnaar verwezen wordt én de huidige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Zij erkennen dat de basisakte, waarnaar verwezen wordt werd voorgelezen en toegelicht.

Bij elke overdracht van eigendom of genot, dienen alle akten, inbegrepen huurcontracten, uitdrukkelijk de melding te bevatten dat de toekomstige eigenaar of gebruiker in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen die uit de basisakte voortvloeien.

Oorsprong van eigendom

De grondeigenaar is eigenaar van het hierboven beschreven onroerend goed (met name Lot B, zoals beschreven in voormelde splitsingsakte de dato 21 oktober 2016 en zoals aangeduid en afgebakend op het splitsingsplan dat als bijlage bij voormelde splitsingsakte aangehecht is gebleven), om het verworven te hebben als volgt:

(i) Het onroerend goed gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11/L, waarvan een gedeelte begrepen is in Lot B, zoals beschreven in voormelde splitsingsakte.

De Grondeigenaar was eigenaar van een onverdeeld aandeel van 27,51% van de volle eigendom van dit onroerend goed om dit verworven te hebben van de Belgische Staat ingevolge Koninklijk Besluit van 27 april 2007 tot regeling van de eigendomsoverdracht van administratieve en logistieke gebouwen van de Staat naar de gemeenten of meergemeentepolitiezones en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 25 augustus 2005 tot regeling van de eigendomsoverdracht van administratieve en logistieke gebouwen. De Belgische Staat was eigenaar van voormeld onverdeeld aandeel ten belope van 27,51% van de volle eigendom van dit onroerend goed sinds meer dan dertig jaar vóór heden.

De Grondeigenaar heeft het overblijvende gedeelte van 72,49% van de volle eigendom van dit onroerend goed verworven van de Belgische Staat ingevolge akte minnelijke onteigening verleden door de heer Marc Roevens, Eerstaanwend inspecteur, commissaris bij het Aankoopcomité te Mechelen, op datum van 30 oktober 2009, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 17 november daarna onder nummer 56-T-17/11/2009-15526. Ingevolge deze verwerving van de overblijvende onverdeelde rechten van de Belgische Staat (ten belope van 72,49% van de volle eigendom van dit onroerend goed), is de Grondeigenaar met ingang van voormelde datum (30 oktober 2009) exclusieve eigenaar van het geheel van de volle eigendom (ten belope van 100%) van dit onroerend goed geworden.

De Belgische Staat was eigenaar van voormeld onverdeeld aandeel ten belope van 72,49% van de volle eigendom van dit onroerend goed sinds meer dan dertig jaar vóór heden.

(ii) Het onroerend goed gekadastraerd onder Sectie B, nummer

11/E, waarvan een gedeelte begrepen is in Lot B, zoals beschreven in voormelde verkavelingsakte

De Grondeigenaar heeft dit onroerend goed verworven van de heer Ronald Peter Klok, te Bunschoten (Nederland), ingevolge akte verleden door de heer Petrus Van Gerven, commissaris bij het Aankoopcomité te Mechelen, op datum van 7 september 2000, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 28 september daarna, boek 14.256 nummer 16.

De heer Ronald Peter Klok, voornoemd, was eigenaar geworden van dit onroerend goed om dit verworven te hebben ingevolge akte verleden door Meester Clerens, destijds notaris te Mechelen, op datum van 25 februari 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 2 maart daarna, boek 11.824, nummer 19.

Ingevolge akte verleden door ondergetekende notaris en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen op 21 oktober 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november 2016 onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18089, werd een recht van opstal toegestaan door de Stad Mechelen, grondeigenaar in deze, aan de tijdelijke handelsvennootschap "Edgar Tinel Bouw", comparant sub 1.b), promotor in deze. In het kader van de vestiging van dit opstalrecht werd tevens de eigendom van de op dat ogenblik bestaande constructies op voormeld Lot B, met name een politiekazerne met aanhorigheden, door de grondeigenaar aan de promotor overgedragen.

I. OVERDRACHT OM NIET GRONDAANDEEL

De grondeigenaar (hierna genoemd 'de overdrager') verklaart bij deze over te dragen ten kosteloze titel onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden en inschrijvingen aan de verschiener sub 2 (hierna genoemd 'de verkrijger'), het voormeld onroerend goed voor wat de grond betreft.

Algemene voorwaarden

Deze overdracht is toegestaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden en bedingen.

Toestand – staat – oppervlakte – erfdiensbaarheden

Het goed wordt voor vrij, zuiver en onbelast geleverd. De overdrager verklaart dat er geen geschillen of vorderingen hangende zijn met betrekking tot het goed. Het wordt overgedragen in de staat waarin het zich thans bevindt, [REDACTED].

De overdrager is niet tot vrijwaring gehouden.

Meer of mindere oppervlakte dan diegene hoger aangeduid, geeft geen aanleiding tot enige vordering, al overtreft het verschil een twintigste.

Het goed gaat vanaf heden op de verkrijger over met zijn erfdiensbaarheden van alle aard en zichtbare en verborgen gebreken. De overdrager verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te

hebben gevestigd en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze vermeld in de basisakte van het gebouw. De verkrijger verklaart een kopie hiervan ontvangen te hebben.

De verkrijger treedt in alle rechten en verplichtingen van de overdrager die voortvloeien uit gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van aangrenzende eigendommen.

Eigendom – Gebruik - Genot

Het genot en de eigendom komt ten goede van de verkrijger, en ook alle belastingen komen te hunnen laste in verhouding van hun genot, vanaf heden door de vrije ingebruikname.

De verkrijger draagt vanaf heden alle belastingen, taksen en andere lasten met betrekking tot het overgedragen goed.

II. VERKOOP CONSTRUCTIES

De bouwheer (hierna genoemd 'de verkoper') verklaart te verkopen aan de koper, die aanvaardt, de constructies van de hierboven beschreven goederen.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Deze koop wordt verder gedaan onder de volgende voorwaarden:

Toestand – staat – oppervlakte – erf dienstbaarheden

Het goed wordt voor vrij, zuiver en onbelast geleverd. De verkoper verklaart dat er geen geschillen of vorderingen hangende zijn met betrekking tot het verkochte goed.

Het wordt verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt.

Meer of mindere oppervlakte dan diegene hoger aangeduid, geeft geen aanleiding tot enige vordering, al overtreft het verschil een twintigste.

Het verkochte goed gaat vanaf heden op de kopers over met zijn erf dienstbaarheden van alle aard en zichtbare en verborgen gebreken. De verkoper verklaart zelf geen erf dienstbaarheden te hebben gevestigd en geen kennis te hebben van dergelijke erf dienstbaarheden, met uitzondering van deze vermeld in de basisakte van het gebouw. De kopers verklaren een kopie hiervan ontvangen te hebben.

Partijen bevestigen dat de akte waarnaar verwezen wordt én de huidige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden. Zij erkennen dat de akte waarnaar verwezen wordt werd voorgelezen en toegelicht.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van aangrenzende eigendommen.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op het gebrek aan

technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

Voorzover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect niet verstreken is, gaan deze rechten ter zake over op de kopers.

Verzekering

De kopers zijn verplicht aan te sluiten bij de blokpolis voor wat betreft het onroerend goed.

Eigendom - Gebruik - Genot

Het genot en de eigendom komt ten goede van de kopers, en ook alle belastingen komen te hunnen laste in verhouding van hun genot, vanaf heden door de vrije ingebruikname.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet verhuurd is en vrij van pacht. De verkoper verklaart dat het goed vrij en beschikbaar is.

Belastingen - taksen

De koper zal vanaf heden de onroerende voorheffing, alsmede alle belastingen, taksen en andere lasten dragen, met uitzondering van de heffing inzake de leegstand, verwaarlozing, verkrotting en tweede verblijven, die voor het lopende aanslagjaar ten laste blijven van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen op heden nog niet werd vastgesteld.

Publiciteitspanelen - Zonnepanelen

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

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

Nutsvoorzieningen

De koper dient alle bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop. De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

Wat de privatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, zal een tegensprekelijke opname van de tellers opgemaakte dienen te worden en dient deze overgemaakt te worden aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de oude en nieuwe eigenaars.

Appartements mede-eigendom

Betreffende artikel 577 paragraaf 11 van het Burgerlijk Wetboek, verklaart de verkoper dat HEVO Vastgoed, te Mechelen, Leopoldstraat 70 bus 8 werd aangesteld als syndicus.

1. Gewone lasten:

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

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng:

- Buitengewone lasten:

Pre-contractuele informatie :

Overeenkomstig artikel 577-11, eerste paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de optredende notaris aan de syndicus van het onroerend goed, gevraagd hem de volgende documenten te bezorgen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal hierna vermeld;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De kopers hebben een kopie van deze stukken ontvangen.

Uitgebreide informatie bij notariële akte

De instrumenterende notaris heeft de syndicus verzocht, met het oog op het verlijden van de authentieke akte, de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 577-11 § 2 BW mee te delen, te weten :

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11 §§ 1 en 2 BW te verstrekken informatie worden gedragen door de verkoper zoals bepaald door de wet.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, dragen de kopers de in het eerste lid van artikel 577-11 § 2, 1°, 2°, 3° en 4° BW vermelde schulden.

De syndicus heeft geantwoord bij schrijven van en de kopers verklaren hiervan een kopie ontvangen te hebben met gemelde bijlagen.

Gelet op het feit dat de Vereniging der mede-eigenaars zeer recent werd opgericht is de thans beschikbare informatie afgeleverd. De koper verklaart een kopie daarvan ontvangen te hebben.

3. Dringende uitgaven

De kopers dragen vanaf de verkoopovereenkomst de dringende uitgaven waartoe de syndicus heeft besloten voor zover de verkoper hiervan geen kennis had bij de ondertekening van onderhavige akte.

De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Prijs

Deze verkoop is gesloten voor de volgende prijs, **voor de gebouwen: vijftienduizend negenhonderddrieëntachtig euro veertig cent per parking (€25.983,40) per parkeerplaats** Belasting over de Toegevoegde Waarde niet inbegrepen, **hetzij de totale prijs van één miljoen honderddrieënveertigduizend tweehonderdnegeenzestig euro zestig cent (€1.143.269,60), te vermeerderen met de Belasting over de Toegevoegde waarde, per parkeerplaats vijfduizend vierhonderdzesenvijftig euro éénenvijftig cent (€5.456,51), hetzij totaal tweehonderdveertigduizend zesentachtig euro éénenzestig cent (€240.086,61);**

Betaald op heden via overschrijving gedebiteerd van rekeningnummer BE.....

Waarvan kwijting.

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A. Ruimtelijke ordening – stedenbouw

Algemeen

Indien het onroerend goed in de toekomst onderworpen zou worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

In het algemeen zal de koper zich moeten gedragen naar alle thans van kracht zijnde voorschriften en reglementen van de bevoegde overheid, en dit zonder verhaal tegen de verkoper of de instrumenterende notarissen. De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang om voorafgaandelijk aan heden persoonlijk inlichtingen in te winnen bij de gemeente op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening en milieu. De koper erkent door de notaris te zijn gewezen op de gevolgen van zonevreemde constructies.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart dat alle door hem opgerichte constructies gebouwd werden met en overeenkomstig de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Informatieplicht

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mechelen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 28 november 2018 voor perceelnummer sectie B 11N:

1° dat voor het onroerend goed een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt op:

- 2 december 1986 voor bouwen van een wachtlokaal
- 30 maart 2004 voor plaatsen van een bureelcontainer
- 27 oktober 1998 voor bouwen van een metalen carport
- 22 september 2004 voor plaatsen prefab-hondenkennels (6 honden)
- 16 juni 2017 voor gevelwerken en aanleggen parking
- 2 oktober 2015 voor bouwen hoogspanningscabine
- 25 september 2015 voor bouwen appartementen en woningen;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister "woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde" is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in

titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, afgeleverd door de stad Mechelen op 14 juli 2017.

De notaris heeft met toepassing van artikel 5.2.3 VCRO, de partijen op de hoogte gebracht van de akte van verdeling, verleden voor notaris Eline Goovaerts en notaris Adrienne Spaepen beiden te Mechelen, op 13 september 2018;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het onroerend goed een stedenbouwkundig uittreksel, verleend de dato 28 november 2018, heeft ontvangen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt in het grafische plan of in het herkenbare onderdeel dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

B. Bodemdecreet

De partijen verklaren te weten dat het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming op deze verkoop van toepassing is, evenals het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, beiden in werking getreden op 1 juni 2008.

De partijen verklaren daarbij voldoende toelichting verkregen te hebben van de notaris.

Uit de vastgoedinformatie afgeleverd door de stad Mechelen op 7 december 2018 is gebleken dat het perceel voorheen gekend onder nummer 11L, zijnde deel van voormeld lot B en dus deel van het verkochte goed een risicoground is zoals bedoeld in het Vlaams bodemdecreet van 27 oktober 2006. Volgende inrichting of activiteit werd geëxploiteerd: opslag van 22.000 liter stookolie, benzine en dieseltank met pomp.

Het verkochte goed maakte in het verleden reeds het voorwerp uit van een oriënterend bodemonderzoek. Het meest recente verslag

van oriënterend bodemonderzoek dateert van 18 januari 2018, zoals blijkt uit het afgeleverd bodemattest. De verkoper verklaart dat bij zijn weten sedert die datum op het verkochte goed geen risico-inrichting meer was gevestigd. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente aan de notaris is evenmin gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum.

Betreffende dit goed werd een bodemattest afgeleverd op 3 december 2018 met referentienummer A: 20180691792 - R: 20180679265 - D: 24279, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling : 12025 MECHELEN 1 AFD

straat + nr. : Edgard Tinellaan

sectie : B

nummer : 0011/00N000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.01.2018.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 31.08.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M240767, Oriënterend Bodemonderzoek, Federale Politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans

DATUM: 05.10.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M277186, Oriënterend Bodemonderzoek, Regie Der Gebouwen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BVBA

DATUM: 26.05.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen(Rapport M297117)

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BVBA

DATUM: 18.01.2018

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A:
Terrein Voormalige Rijkswachtkazeme, Edgard Tinellaan 6, 2800
Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage.

Te Mechelen, 03.12.2018"

De partijen bevestigen dat zij een kopie van vermeld bodemattest hebben ontvangen.

De verkopende partij bevestigt dat aan volgende voorwaarden cumulatief werd voldaan:

- sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek is of was op de te onderzoeken grond geen risico-inrichting gevestigd,
- op het goed heeft zich sedert het laatste bodemonderzoek geen schadegeval voorgedaan;
- de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringplannen is sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is,
- geen ruimtelijke wijziging zoals bedoeld in het bodemdecreet, zodat er op grond hiervan geen nieuw oriënterend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

De verkopende partij verklaart geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partij of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere

maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, dan boven gemelde.

Ondergetekende notaris vermeldt dat de bepalingen van het Bodemdecreet bij deze werden toegepast.

C. Erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is in de inventaris van archeologische zones. De verkoper verklaart dat het verkochte goed gelegen is in de Historisch stadskern van Mechelen die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016 - ID 11905, URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11905>.

De verkoper verklaart dat een deel van het verkochte goed tevens is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, te weten het deel van lot B (perceel 0584BP0000) bestaande uit voormalig perceel 0011LP0000 - zijnde de Rijkswachtkazerne, vastgesteld als bouwkundig erfgoed, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014 - ID: 3560 - URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/3560> en ID: 67435 - URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/67435>.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat het goed voor het overige niet opgenomen is in de landschapsatlas, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken. Het goed is ook niet gekend als beschermd natuurgebied of natuurbeheerplan en valt niet onder het duinen-, haven- of bosdecreet.

D. Waterparagraaf – overstromingsgebied

Blijkens opzoeking via geopunt.be en via waterinfo.be gedaan de dato 26 november 2018 verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied vanuit waterloop.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

E. Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid - ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

F. Vlaamse Wooncode

De verkoper bevestigt dat:

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht;

- het verkochte goed niet is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;

- het verkochte goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied;

Bijgevolg is het voorkeurrecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing.

G. Voorkeurrechten - voorkeurrechten

De verkoper verklaart zelf aan derden geen voorkeurrecht- noch voorkeurrechten te hebben toegestaan.

Uit de opzoeking op het e-voorkeurrecht op 27 november 2018 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed het voorkeurrecht De Vlaamse Waterweg NV van toepassing is.

Het voorkeurrecht dient echter niet aangeboden te worden aangezien de verkoop een afzonderlijke garage/staanplaats betreft; gelet op de beslissing van de Raad van Bestuur van NV De Vlaamse

Waterweg de dato 14 februari 2018, waarbij werd beslist de uitzonderingsmaatregel zoals vastgelegd volgens het besluit van de Raad van Bestuur van Waterwegen en Zeekanaal de dato 11 mei 2011, te bekrachtigen voor De Vlaamse Waterweg nv die luidt als volgt: "het voorkeurecht in het voordeel van de Vlaamse Waterweg niet geldt bij de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet verkocht wordt. U hoeft het voorkeurecht dus niet langer aan te bieden via het e-voorkeurecht. Alle onroerende goederen waarvan de volledige eigendom verkocht wordt, dienen zoals voorheen aangeboden te worden."

H. Bosdecreet - Natuurbehoud

Na voorlezing van artikel 3 van het bosdecreet bevestigen partijen dat de betrokken grond niet valt onder de bepalingen van het bosdecreet.

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend 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.

I. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte onroerend goed geen stookolietank bevindt.

J. Post-interventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend. Voor staanplaatsen is er echter geen individueel dossier opgemaakt. Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zal bewaard worden door de syndicus.

FISCALE VERKLARINGEN

Prijsverzwijging – tekortschatting

Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. In tegenstelling met de situatie bij prijsverzwijging, is bij tekortschatting alleen de koper gehouden tot bijrechten en eventuele boeten.

Koper kan niet genieten van vermindering registratiebelasting

De koper verklaart niet te kunnen genieten van een vermindering van registratiebelasting aangezien het hier een nieuwbouwwoning betreft.

Geen meeneembaarheid (vermindering)

De koper verklaart thans niet te kunnen genieten van meeneembaarheid.

Volmacht

Partijen, met uitzondering van de stad Mechelen, geven hierbij volmacht aan alle medewerkers van notaris Eline Goovaerts te Mechelen, met de macht afzonderlijk te handelen, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Belasting over de Toegevoegde Waarde.

a) Ondergetekende notaris heeft artikel 62 paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek der Belastingen over de Toegevoegde Waarde aan de verkoper voorgelezen, aangaande diens verplichting om naar aanleiding van deze akte, aan de notaris zijn hoedanigheid van belastingplichtige kenbaar te maken alsook aangaande de sanctie bestaande uit geldboete en/of gevangenisstraf bij weigering van inlichtingen of het doorgeven van onjuiste gegevens hieromtrent, al dan niet met bedrieglijk opzet gedaan of met het oogmerk te schaden.

De grondeigenaar verklaart dat:

- hij niet onderworpen is aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde;
- hij het niet geweest is gedurende de voorbije vijf jaar;
- hij geen lid is of was van een feitelijke vereniging onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde noch van een BTW-eenheid;
- hij gedurende de voorbije vijf jaar geen gebouw verkocht heeft met toepassing van artikel 8 paragrafen 2 en 3 van het BTW-Wetboek.

De promotor verklaart onderworpen te zijn aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE0664.880.461.

Verkoop van gebouwen met BTW - vrijstelling registratierechten (artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° Vlaamse Codex Fiscaliteit).

De promotor verklaart:

- dat beide van haar voornoemde vennoten beroepsmatige aannemers zijn zoals bedoeld in artikel 44 § 3, 1°, a), eerste gedachtestreep en 12 §2 van het BTW-Wetboek zodat zij van rechtswege BTW-belastingplichtige zijn;
- zijn periodieke aangifte in te dienen op het BTW-controlekantoor te Mechelen;

- dat de verkoop een onroerend goed betreft dat nog niet in gebruik werd genomen, zodat er geen inkohiering van onroerende voorheffing heeft plaatsgehad;

Registratie van aannemers – B.T.W. – Premies

Ondergetekende notaris heeft ondermeer de partijen ingelicht omtrent de wetgeving aangaande de registratie van aannemers, de directe belastingen op de meerwaarde, de eventuele herziening van de B.T.W. aftrekregeling en het bekomen van premies.

SLOTBEPALINGEN

1. Burgerlijke stand – bevestiging / waarmeding identiteit

Om te voldoen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1803 en de wet van 16 december 1851 bevestigt ondergetekende notaris de identiteit van partijen aan de hand van de stukken door de wet vereist.

2. Kosten akten

a) Alle kosten, rechten en honoraria betreffende deze akte, het aandeel in de kosten van de basisakte, de belasting over de toegevoegde waarde komen ten laste van de kopers.

b) Alle veranderingen in het thans in voege zijnde tarief voor de belasting over de toegevoegde waarde, hetzij verhoging, hetzij verlaging en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in voor- of nadeel van de kopers.

3. Keuze van woonplaats

Tot uitvoering van deze akte kiezen de natuurlijke personen woonplaats in hun woning en de promotor in zijn maatschappelijke zetel.

4. Notariswet

a) Ondergetekende notaris heeft de partijen volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en heeft hen op onpartijdige wijze raad gegeven. De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft uiteengezet dat, wanneer hij manifest tegenstrijdige belangen of duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop hun aandacht moet vestigen en moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een ander notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De comparanten hebben verklaard dat zich dit in deze akte niet voordoet of dat zij in voorkomend geval afzien van deze keuze.

b) Ondergetekende notaris heeft integrale voorlezing gegeven van de vermeldingen van artikel 12 eerste en tweede lid van de Notariswet (gegevens omtrent hemzelf, partijen, eventuele getuigen, plaats en datum van de akte) en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte. Het overige gedeelte van deze akte heeft hij aan de comparanten toegelicht, alsook de hieraangehechte eventuele bijlagen. Dezen erkennen tijdig mededeling te hebben gekregen van een ontwerp van de akte.

c) Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun koop-verkoopovereenkomst, zelfs indien bedingen van deze akte afwijken van deze vermeld in de onderhandse verkoopovereenkomst of andere documenten.

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing en toelichting hebben de comparanten, allen aanwezig of vertegenwoordigd, met ons, notarissen, getekend.