

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op dertig mei.

Voor mij, Eline GOOVAERTS, notaris te Mechelen, minuuthouder die de akte in haar repertorium inschrijft.

ZIJN VERSCHENEN

ENERZIJDS:

Mevrouw MOUSKY Romana Katelijne Ghislana, geboren te Elsene op 4 februari 1944, nationaal nummer 44.02.04-300.33, weduwe van de heer GOVAERTS Gilbert Gustaaf, wonende te 2800 Mechelen, Sint-Katelijnestraat 44.

hierna (samen) genoemd "de verkoper",

EN ANDERZIJDS:

De STAD MECHELEN, met zetel in het Vlaams gewest en meer bepaald te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, en met ondernemingsnummer 0207.499.430.

Hier vertegenwoordigd door:

- de heer ORLIANS Arthur, geboren te Bonheiden op 30 augustus 1995, wonende te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 14/103, schepen van de stad Mechelen en lid van het vast bureau van het sociaal huis /OCMW, bevoegd voor eigendommen en patrimonium, vervangende de voorzitter van de gemeenteraad van de stad Mechelen, mevrouw WILLEMSSEN Maxine, geboren te Mechelen op 26 januari 2000, wonende te 2800 Mechelen, Hoveniersstraat 83, ingevolge delegatie tot ondertekening van overeenkomsten en zaken van de Gemeenteraad en van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 25 september 2023;

- de algemeen directeur van de stad Mechelen, de heer EERAERTS Gert, geboren te Duffel op, 13 mei 1977, wonende te 2800 Mechelen, Auwegemvaart 162;

Respectievelijk Voorzitter van de gemeenteraad 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 in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen, genomen op 29 januari 2024, zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende overheid.

hierna (samen) genoemd "de koper".

VOLMACHT

De Stad Mechelen, vertegenwoordigd als gezegd, is hier vertegenwoordigd door # , medewerker van ondergetekende notaris wiens identiteit haar voldoende gekend is en keuze van woonst doende in het kantoor, krachtens een authentieke volmacht verleden voor notaris Eline Goovaerts te Mechelen, op 22 februari 2024, waarvan een voor eensluidend afschrift aan deze akte wordt gehecht en mee ter overschrijving zal worden aangeboden.

ELEKTRONISCHE KOPIE

Een elektronische kopie van deze akte zal verstuurd worden naar de volgende e-mail adressen van de partijen betrokken bij deze akte:

-
-
-

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen, ook 'comparanten' genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hieraan de voorkeur geeft, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs te stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

BESLISSING

Het minnelijk bod werd aanvaard door het College van Burgemeester en Schepenen op 11 december 2023.

De aankoop werd goedgekeurd door de Gemeenteraad op 29 januari 2024.

VERKOOP

Verschijners verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Voorname koper, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, verklaart het hierna beschreven eigendom **te hebben verkocht** onder de gewone waarborg als naar recht en voor vrij en onbezwaard van alle schulden, bezwarende in- of overschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd, aan en in voordeel van voornoemde koper, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, die verklaart dit eigendom **hebben aangekocht**.

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED

STAD MECHELEN (EERSTE AFDELING)

Gemeentenummer 12025 – Postnummer 2800

Een woonhuis met aanhorigheden op en met de grond, gelegen te **2800 Mechelen, Sint-Katelijnestraat 44**, kadastraal bekend volgens titel sectie A nummer 759/B voor een

oppervlakte van honderd acht en zestig vierkante meter (168m²) en thans kadastraal bekend sectie A nummer 0759BP0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): zeshonderd en twaalf euro (€612,00)

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het hiervoor beschreven onroerend goed hoort toe aan mevrouw Mousky Romana Katelijne Ghislana, verkoper voornoemd, om er als volgt eigenaar van geworden te zijn: Oorspronkelijk hoorde voormeld goed toe aan de heer Govaerts Gilbert Gustaaf, om het voor zijn huwelijk, verkregen te hebben van de heer André Hendrik Pieter Jozef en zijn echtgenote mevrouw Mariën Celina Joanna Josephine Marietta, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Maurits Schotte te Mechelen op dertien april negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op dertien mei daarna, boek 8342 nummer 23.

De heer Govaerts Gilbert Gustaaf is overleden te Mechelen op tweeëntwintig mei tweeduizend achttien.

Ingevolge de bepalingen van zijn eigenhandig testament van zeventien, juni negentienhonderd tachtig, neergelegd onder de minuten van notaris Paul Verhavert te Mechelen op zeventien september tweeduizend achttien, is zijn volledige nalatenschap in volle eigendom toegekomen aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Mousky Romana Katelijne Ghislana.

VERKOOPSVORWAARDEN

De verkoop is gedaan en aangenomen onder de volgende voorwaarden:

1. Hypothecaire toestand

Voorschreven eigendom werd verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, bezwarende in- en overschrijvingen en/of kantmeldingen, in acht genomen de staat waarin het eigendom zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de verkoop- of optieovereenkomst, en waarbij partijen het eens zijn dat deze staat overeenstemt met de actuele staat, zodat de koper geen aanspraak zal kunnen maken op vergoeding of prijsvermindering wegens toestand van de gebouwen, beplantingen en ondergrond, noch wegens onjuistheid van oppervlakte, hoe groot het verschil ook is, zelfs overtrof dit verschil één/twintigste, hetzij om welke andere reden ook.

De beslagberichten werden geraadpleegd op #, waaruit bleek dat er geen bericht voor het goed bestond.

De verkoper verklaart geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van #.

2. Staat van het goed - erfdienstbaarheden

Het eigendom werd verkocht met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, alsmede met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, waarmede het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn, vrij aan de koper de ene uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op eigen kosten, last en risico en zonder tussenkomst, noch aansprakelijkheid van de verkoper. Bovendien aanvaardt de koper het goed

zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende. Dit alles geldt behoudens de dwingende toepassing van de wetgeving inzake de consumentenbescherming (Boek II Wetboek Economisch Recht) in zoverre de verkoper dient beschouwd te worden als 'onderneming' en de koper als 'consument' in de toepassing van deze wetgeving.

Gekende erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het hoger beschreven eigendom, en zelf geen kennis te dragen van voordien reeds bestaande erfdienstbaarheden andere dan deze desgevallend vermeld in voormelde eigendomstitel.

In dit verband merkt de verkoper op dat in voormelde eigendomstitel onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

“ In de administratieve akte van verkoop verleden op één en twintig oktober negentienhonderd zestig staat er het volgende letterlijk vermeld: Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich thans bevindt, met al zijn dienstbaarheden, voor- en nadelige, namelijk tegenover de stad de dienstbaarheid van het eeuwig laten bestaan der riool onder de grond, het verlenen van vrije toegang voor de stadsdiensten op al de punten der kanalisatiewerken om de uitvoering mogelijk te maken van de herstellings-, onderhouds- en ruimingswerken zodra die mochten nodig blijken, het verantwoordelijk zijn van de kopers voor de schade die door hun fout aan de onderaardse goot zou toegebracht worden. ”

De koper wordt geplaatst in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die uit deze bepalingen voortvloeien, zonder dat de loutere aanhaling in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds daags vóór heden bezat.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort “KLIM”), is het eigendom, voorwerp van onderhavige akte, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen .

Wettelijke erfdienstbaarheden

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: ondergrondse inneming stadswaterlopen

Beheerder: stad Mechelen

Omschrijving: Vliet – Melaan.

3. Waarborgen – tienjarige aansprakelijkheid

De waarborgen die door de aannemer, de onderaannemers en de architect desgevallend nog aan de verkoper zouden verschuldigd zijn wegens de bouw van, of wegens verbouwingswerkzaamheden aan voorschreven eigendom worden aan de koper overgedragen.

Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, verklaart de verkoper dat er aan voormeld goed geen werken door dergelijke architecten, aannemers of dienstverleners zijn gebeurd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na 1 juli 2018.

Met verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid wordt bedoeld, de verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, voor een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken, beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt, met uitsluiting van een aantal schadeverwekkende handelingen zoals bedoeld in artikel 3 van 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.

4. Verzekeringen

Ondergetekende minuuthoudende notaris wijst de koper erop dat, overeenkomstig artikel 111 van de wet betreffende de verzekeringen, de individueel afgesloten brandverzekeringsspolis van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij deze polis reeds eerder werd beëindigd.

De verkoper verklaart dat het verkochte eigendom tot op heden verzekerd is.

De koper zal onmiddellijk het nodige doen voor de verzekering van het gekochte eigendom als eigenaar door het sluiten van een nieuwe verzekeringsspolis, indien hij tegen brand en andere risico's wenst verzekerd te zijn.

5. Gemene muur – afsluitingen

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

b) De verkoper verklaart geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent, behoudens hetgeen hiervoor vermeld onder de titel 'erfdienstbaarheden'.

6. Eigendom-genot

De koper verwerft het eigendomsrecht van het aangekochte eigendom vanaf heden.

De koper verkrijgt er het genot van, door het vrij gebruik ervan, eveneens vanaf heden.

De verkoper verklaart en waarborgt dat voorschreven eigendom niet verhuurd of verpacht is, en dat derden hierop geen gebruiksrechten kunnen doen gelden.

7. Belastingen

Alle zakelijke en gemeentelijke belastingen en taksen, op het verkochte eigendom drukkende, hieronder begrepen de onroerende voorheffing, zullen door de koper moeten gedragen en betaald worden vanaf heden.

De koper staat ook vanaf heden in voor alle verhaalbelastingen, zelfs deze die verschuldigd zijn wegens op heden reeds uitgevoerde infrastructuurwerken of verwerving van de zate, en die nog niet ingekohierd werden of waarvoor de verkoper destijds gekozen heeft voor een gespreide betaling, althans voor zover die belastingen betrekking hebben op het thans lopende jaar (pro rata temporis) en eventuele volgende jaren. De verkoper verklaart en waarborgt evenwel dat er op heden geen dergelijke verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn betreffende het verkochte eigendom.

Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel niet voor de belastingen waarvoor de koper, gezien zijn persoonlijke situatie, vanaf het volgend heffings- of aanslagjaar een vrijstelling (dus niet enkel vermindering) kan bekomen (zoals bijvoorbeeld de heffing op onbebouwde percelen, belasting op tweede verblijven of de heffing omwille van leegstand). Dergelijke belastingen zullen voor het huidige aanslagjaar volledig ten laste blijven van de verkoper en pas vanaf het volgend aanslagjaar ten laste zijn van de koper.

De heffing op de oppervlaktewateren blijft ten laste van de persoon op wiens naam de facturatie van het waterverbruik, waarop die belasting berekend wordt, geschiedde.

Verrekening van de belastingen voor het lopende jaar

De verkoper erkent op heden ontvangen te hebben van de koper, diens op forfaitaire wijze bepaald aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende jaar, zijnde een bedrag van vierhonderd en drie euro zesenvetertig cent (€403,46), waarover kwijting.

8. Nutsvoorzieningen

De contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte eigendom is aangesloten zullen door de koper worden overgenomen vanaf heden, voor zover deze op naam van de verkoper zouden staan.

VERKLARINGEN KRACHTENS DIVERSE SPECIFIEKE WETTEN

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

* Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden partijen gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1 van deze Codex, artikel waarin de handelingen vermeld staan waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is. Partijen erkennen overigens een kopie van de tekst van dit artikel 4.2.1 te hebben ontvangen.

* Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de stad/gemeente waarin voorschreven eigendom gelegen is reeds opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4 van deze Codex.

De koper van hoger beschreven eigendom bevestigt hiervan een stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen, dagtekenend van minder dan één jaar voor heden.

* Uit opzoeken blijkt met betrekking tot het hoger beschreven eigendom:

1. dat hiervoor volgende omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van

stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- Stedenbouwkundige vergunning: Gevelwerken – Verbouwen gezinswoning (05/05/2017) voorwaardelijk vergund

- Omgevingsvergunning: Bouwen of herbouwen - Restauratie van voorgevel en het dak, met inbreng van een ondergeschikte woonéénheid in het kader van zorgwonen en levenslang wonen op de eerste verdieping (09/08/2021) voorwaardelijk vergund;

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit eigendom, volgens het gewestplan Mechelen, de volgende is: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

3. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en/of IV van de zelfde Codex, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. dat voor dit eigendom geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat voor dit eigendom geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6. dat voor dit eigendom op dit ogenblik geen planbatenheffing verschuldigd is.

7. dat dit eigendom op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Aangezien de onderhandse akte die onderhavige notariële akte voorafging mogelijks niet volledig beantwoordde aan de voorschriften van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende minuuthoudende notaris de verwerver gewezen op de bepalingen van artikel 5.2.5 (verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2., eerste lid, 4° (sancties voorzien bij inbreuken op de informatieplicht die vervat ligt in artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6) en artikel 6.6.2. (gevallen waarin de verwerver en huurder de vernietiging kan vragen van zijn titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging) waarop de verwerver verklaard heeft uitdrukkelijk te verzaken aan deze eventuele vordering tot nietigverklaring.

De verkoper verklaart van zijn kant dat hij geen stedenbouwkundige overtredingen heeft begaan en hem evenmin bekend zijn, en dat hij alle vereiste vergunningen heeft bekomen voor de door hem uitgevoerde werken.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat in principe alle constructies daterend van voor de stedenbouwwet van 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het Gewestplan vermoed worden vergund te zijn. Niet vergunde constructies gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen aanleiding geven tot herstelmaatregelen voor zover nog niet verjaard.

Overeenkomstig art. 4.2.14, §2 VCRO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze werden gebouwd in

de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, voor de toepassing van de VCRO geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of ene niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. De verkoper verklaart dat het vergund karakter niet werd tegengesproken binnen gemelde termijn.

De instrumenterende ambtenaar heeft het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de VCW, op # geconsulteerd. Het register bevat geen informatie over het verkochte goed.

Onteigening – rooilijn

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er hem tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

Inventaris onroerend erfgoed

Overeenkomstig artikel 6.4.9 van het Onroerend Erfgoeddecreet doet de verkoper opmerken dat voormeld onroerend goed beschermd wordt als onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart en uit de informatie afgeleverd door de stad Mechelen blijkt dat voormeld onroerend goed sinds 12/01/1987 beschermd is als monument.

2800 Mechelen, Sint-Katelijnestraat 44: eertijds z.g. “Den Witten Engel” goedgekeurd (Ministerieel Besluit 12/01/1987).

Diephuis heden van twee traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak, in kern daterend uit de tweede helft van de 16de of 17de eeuw.

Meer informatie over de bescherming als monument vindt u op de website van het agentschap onroerend erfgoed via <https://www.onroenderfgoed.be/eigenaars-beheerders>.

Het onroerend goed maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het onroerend goed is opgenomen als bouwkundig element en/of als onderdeel van een bouwkundig geheel in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen van 29/03/2019.

Meer informatie over de inventaris van het bouwkundig erfgoed vindt u op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed via <https://inventaris.onroenderfgoed.be>.

De verkoper bevestigt dat het goed verder niet het voorwerp is van een opname in de inventarissen van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, van archeologische zones, van historische tuinen en parken of vermelding in de landschapsatlas.

Aangezien de onderhandse akte die onderhavige notariële akte voorafging mogelijks niet volledig beantwoordde aan de voorschriften van artikel 6.4.9 van het Onroerend Erfgoeddecreet, heeft ondergetekende minuuthoudende notaris de verwerver gewezen op deze bepalingen en de wettelijk voorgeschreven informatie alsnog ter beschikking gesteld zodat de informatieverplichting uit het Onroerend Erfgoeddecreet

werd nageleefd. De koper verzaakt dan ook aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht, aangezien hij nu over alle informatie beschikt.

Ondergetekende notaris verklaart tot slot het nodige te doen voor de melding van de overdracht aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Verklaringen overeenkomstig het Vlaams Bodemdecreet

Verkoper doet opmerken dat de verkoop, vastgesteld bij onderhavige akte, moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet.

Ondergetekende minuuthoudende notaris maakt alhier dan ook uitdrukkelijk melding van de verklaring van de verkoper dat hij, door bemiddeling van ondergetekende notaris, een bodemattest heeft aangevraagd betreffende voorschreven eigendom, welk attest werd afgeleverd door OVAM op 05/07/2022 en waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

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

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

2.2.1. Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het siteonderzoek van 25.11.2015 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2. Extra informatie

Bij besluit van de OVAM gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2013 werd dit perceel opgenomen in de site "Woonzone Mechelen Centrum". Meer info op www.ovam.be/woonzones.

2.3. DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1. Historische verontreiniging

DATUM: 25.11.2015

TYPE: siteonderzoek

TITEL: Site-onderzoek diverse locaties te 2800 Mechelen

AUTEUR: Envirosoil NV

2.3.2. Extra informatie

DATUM: 22.07.2013

TYPE: sitebesluit

TITEL: Woonzone Mechelen Centrum

AUTEUR: OVAM

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.

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

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

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

Te Mechelen, 05.07.2022."

De verkoper verklaart dat er een risico-inrichting gevestigd was op het goed, met name een blikslagerswerkhuis.

De verkoper verklaart dat het perceel opgenomen is in een sitebesluit van de OVAM, zijnde de site 'Woonzone Mechelen Centrum'. Dit blijkt uit het afgeleverde bodemattest.

Dit houdt in dat:

- de OVAM een siteonderzoek heeft uitgevoerd, dat voldoet aan de doelstellingen van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek voor de bodemverontreiniging waarvoor de site is vastgesteld.
- De verkoper verklaart dat er op het perceel geen andere risico-inrichtingen aanwezig zijn of waren, die bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt, dan deze waarvoor een sitebesluit werd vastgesteld.

In het sitebesluit werd een vrijstelling opgenomen die toelaat dat de grond wordt overgedragen zonder dat de overdrachtsverplichtingen werden nageleefd.

De verkoper verklaart tevens dat zij geen vervuilende activiteiten heeft uitgevoerd op het verkochte goed.

De verkoper erkent door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van voormeld Bodemdecreet, zo onder meer op de bepalingen van dit decreet betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot 'overdracht van een grond' waarop een 'lijst-inrichting' is of was gevestigd en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk niet op de hoogte te zijn van om het even welke bodemverontreiniging met betrekking tot voorschreven eigendom.

Uit een brief van de Stad Mechelen de dato 12/12/2023 blijkt overigens dat voor voorschreven eigendom geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen werden aangetroffen voor activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO(BO), en dat voor dit eigendom evenmin een VLAREM-milieuvergunning van toepassing is, noch dat voor het eigendom een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit is afgeleverd, met uitzondering van hetgeen volgt:

Referentie vergunning: 7655923

Inrichting type: Arab

Type: Vlarebo 2008

Rubriek: 29.5.2.1.b

Omschrijving: metaalbewerking 10pk.

Voor zover, voorafgaand aan deze akte, niet of niet volledig zou zijn voldaan aan de voorschriften vervat in artikel 101 van het Bodemdecreet (tijdige en schriftelijk kennisgeving van de inhoud van het bodemattest aan de kandidaat-koper) of, in voorkomend geval, aan de voorschriften van 102 tot 115 van het Bodemdecreet (procedure van toepassing bij overdracht van risico-gronden), hetgeen zou kunnen leiden tot de nietigheid van de overdracht, blijkt uit wat voorafgaat dat aan die voorschriften thans wél werd voldaan en verklaart de koper uitdrukkelijk te verzaken aan die nietigheidsvordering.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt, op basis van hoger vermelde verklaringen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

Stookolietank

Verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte eigendom geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds.

Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

Het goed staat op een lijst van verwaarlozing.

De verkoper verklaart dat het goed in een register van verwaarloosde gebouwen en woningen staat.

De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

Opgenomen sinds 18/11/2015.

Verwaarlozing – vrijstelling wegens beschermd monument.

Verkrijging zakelijk recht: vrijstelling van 5 jaar. Nu: vrijstelling wegens renovatie 1ste jaar.

Thans geen openstaande heffingen.

Het goed is tevens opgenomen op de inventaris van de leegstand

Opgenomen sinds 05/10/2023.

Vrijstelling wegens verblijf verkoper in WZC.

Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het eigendom evenmin het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het

natuurbehoud, het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening, en enige andere conventionele of overheidsregeling.

Vlaams Bosdecreet

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt aan comparanten over het toepassingsgebied van het Vlaams Bosdecreet, verklaren zij dat, naar hun mening, voorschreven eigendom niet valt onder de bepalingen van dit bosdecreet.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Controle elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De elektrische installatie is niet conform. Dat werd vastgesteld door de vzw ATECON in het keuringsverslag van 22/12/2022.

Bij de ondertekening van de akte geeft de verkoper aan de koper het originele verslag van de keuring samen met het eendraadsschema en het situatieschema (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt).

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de datum van het PV zal vastgesteld moeten worden door hetzelfde organisme of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper erkent op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Op heden is de termijn reeds verstreken. De koper kan hiervoor een verlenging aanvragen :

FOD Economie

Algemene Directie Energie

Hoog toezicht energie-infrastructuur en -producten

Tel.: 0800 120 33 (gratis nummer)

E-mail: gas.elec@economie.fgov.be

Energieprestatiecertificaat

Op vraag van de instrumenterende notaris of de verkoper voor het hoger beschreven eigendom reeds over een Energieprestatiecertificaat (EPC) beschikt, antwoordt de verkoper bevestigend. Beide partijen verklaren (en de instrumenterende notaris bevestigt) dat het EPC aan de koper werd overhandigd. Dit certificaat de dato

22/12/2022 , opgemaakt door energiedeskundige Yassin Moustaquim heeft de unieke code 20221222-0002761840-RES-1 en een score van 651 kWh/m² per jaar (Label F).

Rookmelders

Partijen verklaren geïnformeerd te zijn over de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. Partijen verklaren te weten dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn. Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed niet uitgerust is met rookmelders.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 20/02/2023, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond heeft P(erceel)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

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

De renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het minimale energiestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20230221-000527.0000, opgemaakt op 21/02/2023.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

PRIJS

Verder is deze verkoop geschied mits de prijs van DRIEHONDERD DUIZEND EURO (€300.000,00).

Kwijting

De verkoper verklaart dit bedrag volledig te hebben ontvangen, waarover kwijting zonder enig voorbehoud, dubbel uitmakende met elke andere kwijting reeds gegeven voor het geheel of een deel van zelfde som, onder voorbehoud van inning van de cheques, voor de bedragen aldus betaald.

Wijze waarop de koper de prijs en de kosten heeft voldaan

De prijs en kosten worden heden integraal ter beschikking gesteld als volgt:

#

DIVERSE VERKLARINGEN

ALGEMEEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan vrijgesteld een ambtshalve inschrijving te nemen ingevolge enige bepaling van deze akte.

Kosten

Alle rechten, kosten en erelonen van deze akte zijn voor rekening van de koper.

De leveringskosten blijven ten laste van de verkoper.

Woonstkeuze

Tot uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectieve hoger in deze akte vermelde woning of zetel.

Waarmaking identiteit

De instrumenterende notaris bevestigt de identiteitsgegevens van comparanten te hebben nagezien op zicht der stukken door de Hypotheekwet vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

FISCALE VERKLARINGEN

Meerwaardebelasting

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de relevante bepalingen van het Wetboek Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die eruit voortvloeien. Om te genieten van de vrijstelling voor de gezinswoning, dient het om de eigen woning te gaan van de verkoper in een ononderbroken periode van 12 maanden die de maand van vervreemding voorafgaat.

Volmacht

Alle partijen bij deze akte geven aan de medewerkers van hoger vermelde notaris-minuuthouder volmacht om, in hun naam, alle aanvullende fiscale verklaringen af te leggen die betrekking hebben op onderhavige akte.

Specifieke verklaringen in toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit

Partijen erkennen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van de Vlaamse codex fiscaliteit aangaande eventuele vermindering, verrekening en teruggave van registratierechten, onder meer bij aankoop van een eerste woning, bij vervanging van de gezinswoning (verkoop van de éne woning en aankoop van de andere) of bij tijdige herverkoop van het thans aangekochte eigendom.

Ten verzoeken van KOPER

De koper verklaart de aankoop te doen voor algemeen nut en verklaart dat huidige aankoop noodzakelijk is voor de verwezenlijking van haar doel.

Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten/registratiebelastingen en rechten op geschriften en dit in toepassing van artikel 2.9.6.0.2, lid 1, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart de koper:

- dat hij onder toepassing valt van de openbare instellingen van de federale staat;
- dat deze overeenkomst aangegaan wordt en noodzakelijk is voor de verwezenlijking van zijn maatschappelijk doel en dus voor openbaar nut.

Ten verzoeken van VERKOPER

Nihil

SLOTVERKLARINGEN

Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende minuuthoudende notaris.

Het ontwerp van deze akte werd tijdig aan partijen overgemaakt .

Comparanten verklaren vóór het verlijden van deze akte van de inhoud ervan kennis te hebben genomen. Zij verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

Comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

De notaris minuuthouder wijst comparanten tenslotte op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: "Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte."

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

VOLMACHT – Verbeterende akte

De verschijners die handelen in een gemeenschappelijk belang verlenen alle nodige volmachten aan de medewerkers van de instrumenterende notaris om eventuele aanvullende, corrigerende of wijzigende akten te ondertekenen om de huidige akte in overeenstemming te brengen met de hypotheek- en kadastrale documenten en de burgerlijke staat, alsook om de beschrijving van het onroerend goed te corrigeren of te specificeren en/of de oorsprong van het onroerend goed.

UITGIFTE

Partijen erkennen ingelicht te zijn door de notaris dat de uitgifte van de akte te allen tijde geraadpleegd, gedownload en afgedrukt kan worden via www.myMinfin.be. Partijen worden er door de instrumenterende notaris op gewezen dat de elektronische vorm van alle akten sinds 2014 waarin zij partij zijn, door hen kan worden geconsulteerd in de Notariële Aktebank.

Deze aktebank is toegankelijk via www.notaris.be/notariële-akten/mijn-akten met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app "itsme".

Er wordt aan partijen geen papieren uitgifte van onderhavige akte verstuurd.

Partijen bevestigen akkoord te zijn met deze werkwijze.

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na toelichting, en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte, evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken, getekend, evenals de notaris(sen).