

## AKTE VAN VERKOOP

Toepassing erelonen: barema #

In het jaar tweeduizend #,

Op #.

Voor mij, Meester **Walter VANHENCXTHOVEN**, notaris met standplaats te Herentals.

### ZIJN VERSCHENEN

#### Identiteit van de verkoper

De “**STAD HERENTALS**”, met zetel te 2200 Herentals, Augustijnenlaan 30, ondernemingsnummer 0207.504.675, RPR Antwerpen (afdeling Turnhout).

Alhier vertegenwoordigd door en voor dewelke alhier optreden:

i) *de voorzitter van de gemeenteraad*, te weten #, geboren te # op #, wonende te #;

ii) *de algemeen directeur*, te weten #, geboren te # op #, wonende te #;

Alhier optredend in hun voormelde hoedanigheid en/of bevoegdheid namens de stad Herentals, overeenkomstig het Decreet Lokaal Bestuur en in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing genomen op #, en de besluiten van het College van Burgemeester en Schepenen genomen op # en op #.

Een uittreksel van de voormelde beslissingen van de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen zullen gehecht blijven aan onderhavige akte, om mee te worden geregistreerd en overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid.

De stad Herentals verklaart, bij monde van haar voormelde vertegenwoordigers, geen kennis te hebben gekregen van een stuiting of vernietiging binnen de wettelijk voorziene termijnen, en dat bijgevolg de voormelde gemeenteraadsbesluiten definitief uitvoerbaar zijn geworden zonder op heden nog hangende opschortende voorwaarden.

Daarnaast verschijnt alhier mede *de financieel directeur* van de stad Herentals, te weten #, geboren te # op #, wonende te #, met het oog op het in ontvangst nemen van de prijs en het verlenen van de kwijting.

Hierna ook genoemd “**de verkoper**”.

#### Identiteit van de koper(s)

#

Hierna ook genoemd “**de koper**”, ook al betreft het meer dan één persoon.

#### Bekwaamheid van de 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 getroffen te zijn door enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, enzovoort, noch hiertoe recent een verzoek te hebben ingediend.

#### Toelichting van de akte

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

Alle comparanten verklaren dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen, dat zij voorafgaandelijk aan heden hiervan kennis hebben genomen, en bijgevolg de instrumenterende notaris uitdrukkelijk vrij te stellen van integrale voorlezing van de akte.

Hierop ingaand zal de akte integraal voorgelezen worden wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het Notarisambt, evenals de gebeurlijke wijzigingen aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp en zal de gehele akte door de instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht worden.

### **VOORWERP VAN DE VERKOOP**

Welke verschijners mij, notaris, gevraagd hebben authenticiteit te verlenen aan de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

De verkoper verklaart te verkopen aan de koper, die de **volle eigendom** van het hierna beschreven onroerende goed onder de in deze akte overeengekomen voorwaarden aanvaardt, #.

### **Beschrijving van het verkochte goed**

#### **Stad Herentals – 1<sup>ste</sup> afdeling**

Een schoolgebouw (zijnde een voormalige jongensschool en muziekacademie) met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen **Hikstraat 28**, kadastraal gekend volgens laatst overgeschreven titel, sectie F, #, en volgens recent kadaster gekend, **sectie F, nummer 0082/E P0000**, met een totale oppervlakte # volgens laatst overgeschreven titel en recent kadaster van zestien are tachtig centiare (**16a 80ca**).

Hiervoor of hierna ook vermeld als “**het (verkochte) goed**”.

### **Oorsprong van eigendom**

Het voorschreven goed behoort toe aan de stad Herentals sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

#

De koper zal zich moeten tevreden stellen met de oorsprong van eigendom en zal geen enkele andere titel mogen eisen dan een afschrift van deze akte of dit contract gegeven op zijn kosten.

### **PRIJS - BETALINGSWIJZE - KWIJTING - OORSPRONG GELDEN**

De partijen verklaren dat deze verkoop is **toegestaan en aanvaard voor de totale prijs van #**.

#### **Wijze van betaling:**

- voorafgaande aan heden een bedrag van #, door middel van overschrijving van rekeningnummer # op naam van #, naar rekening met nummer BE79 0910 0008 7733 op naam van de stad Herentals;

- op heden het saldo van de koopsom, door middel van overschrijving van rekeningnummer # op naam van #, naar rekening met nummer # op naam van #.

#### **Kwijting door de financieel directeur:**

De financieel directeur van de stad Herentals erkent dat de volledige koopsom is ontvangen en verleent hiervan bijgevolg uitdrukkelijk **volledige en definitieve kwijting**, dubbel gebruik uitmakend met voorheen gegeven kwijtingen.

#### **Ontslag ambtshalve inschrijving**

De bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving uit welken hoofde ook bij de overschrijving.

#### **VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **Hypothecaire toestand - pandwet**

Het goed wordt verkocht **voor vrij en onbelast** van elke schuld, hypotheek, inschrijving of overschrijving in het voordeel van derden.

De verkoper verklaart **geen** verbintenis tegenover eender welke derde te zijn aangegaan waarin hij zich heeft verbonden om de hierna gestelde rechtshandeling niet uit te voeren, in het bijzonder door het afsluiten van een hypothecaire volmacht, of het toestaan van enige hypotheekbelofte.

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

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

##### **Belastingen**

De koper draagt vanaf de ingenottreding alle belastingen waarmee het verkochte goed is of wordt belast, welke ook de oorsprong is, met inbegrip van zijn (pro rata) aandeel in de onroerende voorheffing voor wat het lopend aanslagjaar betreft.

De partijen verklaren dat zij de onroerende voorheffing voor het lopend aanslagjaar onder elkaar hebben geregeld en vereffend; de partijen verklaren zich akkoord met de berekening ervan. De financieel directeur van de stad Herentals erkent dat het volledige aandeel van de koper in de onroerende voorheffing voor het lopend aanslagjaar is ontvangen en verleent hiervan bijgevolg uitdrukkelijk volledige en definitieve kwijting.

De verkoper verklaart dat er betreffende voorschreven eigendom thans **geen** verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn die betrekking hebben op reeds uitgevoerde infrastructuurwerken.

##### **Eigendom – risico - verzekeringen**

De koper verkrijgt de eigendom vanaf heden, datum waarop de overdracht van het risico eveneens plaats heeft.

De verkoper verklaart en waarborgt dat het goed tot op heden verzekerd is tegen brand en andere risico's.

De instrumenterende notaris verwittigt de koper dat hij er alle belang bij heeft om een dergelijke verzekering vanaf vandaag af te sluiten, en dat de verkoper niet waarborgt dat het goed door zijn polis verzekerd blijft.

##### **Gebruik - ingenottreding**

#De verkoper verklaart dat het verkochte goed **vrij is** van ieder huurrecht, van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht en/of van iedere feitelijke bezetting.

De koper heeft **het genot** van het verkochte goed vanaf heden **door het werkelijke bezit**.

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed **geen** geschillen of vorderingen tegen of door derden voorhanden zijn.

De verkoper verklaart dat er **geen** hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden (met inbegrip van de huurder) met betrekking tot het goed voorhanden zijn.

De verkoper verklaart **geen** voorkoop- of voorkeurrechten te hebben toegestaan aan de huurder.

#### **Uithang- of reclameborden**

De verkoper verklaart **geen** overeenkomst te hebben afgesloten voor het plaatsen van een uithang- of reclamebord.

#### **Nutsvoorzieningen**

De partijen moeten ervoor zorgen dat vanaf de ingenottreding de overeenkomsten van aansluiting (van water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals kabeltelevisie) op naam van de koper kunnen bestaan. De koper draagt vanaf de ingenottreding alle vergoedingen dienaangaande.

De verkoper herinnert de koper eraan dat de tellers, de leidingen en andere inrichtingen die zich in het goed bevinden en die toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen **niet** begrepen zijn in deze verkoop.

#### **Lasten – erfdiensbaarheden – bijzondere bepalingen**

Het goed wordt verkocht met al zijn gekende en ongekende, zichtbare en onzichtbare, lijdende en heersende erfdiensbaarheden en zakelijke rechten en verplichtingen, zonder verhaal tegen de verkoper, maar zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten.

#De verkoper verklaart zelf **geen** erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het verkochte goed, en hij verklaart **geen** kennis te hebben van erfdiensbaarheden.

De verkoper verklaart verder dat er door zijn toedoen **geen** erfdiensbaarheden door bestemming van de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdiensbaarheid **niet** tot stand brengt.

#De verkoper verklaart dat er **geen** bijzondere voorwaarden rusten op het goed en dat hij er **geen** heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de overige bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

#### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt**

Uit nazicht op de KLIM-website (<https://www.klim-cicc.be>) is gebleken dat het goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, hetgeen door de verkoper wordt bevestigd.

Ingevolge het hiervoor bedoelde nazicht op de KLIM-website werd een melding verzonden aan Fluxys Belgium, die bij haar schrijven van 3 augustus 2023 het

volgende heeft meegedeeld of bevestigd, hierna letterlijk weergegeven: “*Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag.*”

De instrumenterende notaris staat niet in voor de volledigheid van de info omtrent de leidingen en kabels die zich in of op de (onder)grond bevinden. De instrumenterende notaris raadt aan om in geval van grondwerken en verbouwingen een opzoeking te verrichten in het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP).

#### **Gemeenheid – afsluitingen**

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

De verkoper verklaart dienaangaande **geen** overeenkomsten te hebben afgesloten met een van de aanpalende eigenaars.

#### **Toestand van het goed**

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

De koper verklaart het goed te hebben bezocht en/of voldoende te kennen, en ontslaat de verkoper ervan om een verdere omschrijving van het goed te geven in onderhavige akte. De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van beschadigingen sindsdien.

Niets werd of zal worden weggenomen van de goederen die de koper bij het bezichtigen zou kunnen beschouwd hebben als onroerend door bestemming.

#Tevens bevestigt de verkoper dat de roerende goederen, die zich eventueel nog in het goed bevonden en die geen deel uitmaken van de verkoop, intussen werden **verwijderd** en dat het goed **proper gemaakt werd**.

De verkoper is niet gehouden tot vrijwaring, noch voor de zichtbare, noch voor de verborgen gebreken, ter uitzondering evenwel van deze die de verkoper gekend heeft en aan de koper niet heeft meegedeeld. #De verkoper verklaart dienaangaande **geen** kennis te hebben van verborgen gebreken en dus niets verzwegen te hebben in dit verband.

De waarborgen die door de aannemer, de onderaannemer en de architect desgevallend nog aan de verkoper zouden verschuldigd zijn wegens de bouw van, of wegens verbouwingswerkzaamheden aan voorschreven eigendom worden, als kwalitatieve rechten die aan het eigendom verbonden zijn aan de koper overgedragen.

De partijen verklaren dat de koper zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

#### **Oppervlakte – kadastrale gegevens**

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld.

De opgave van de oppervlakte kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs noch tot de mogelijkheid van de koop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen meer dan vijf procent.

### **Recht van voorkoop – wederinkoop – voorkeur**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** onderworpen is aan een wettelijk, decretaal of conventioneel recht van voorkoop, wederinkoop of voorkeur.

Uit een opzoeking op het e-voorkooploket, op de datum waarop de verkoop tot stand is gekomen, blijkt dat voor het verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is.

### **ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED**

#### **Vlaams Bodemdecreet**

De verkoper verklaart dat er op of in het verkochte goed **geen** inrichting is of was gevestigd, of **geen** activiteit wordt of werd uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2, 14° of artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart de koper vóór het uitbrengen van zijn aankoopbod op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het meest recente bodemattest, afgeleverd door OVAM op **28 april 2023**. De inhoud van dit bodemattest bepaalt het volgende:

#### ***“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### ***2.0 EXTRA INFORMATIE:***

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### ***2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS***

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

#### ***2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT***

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

#### ***2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN***

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of derden, die aanleiding kan geven tot een saneringsplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in het raam van het Bodemdecreet kan opleggen.

De koper bevestigt dat hij vóór het uitbrengen van zijn aankoopbod op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het voormelde bodemattest, door ontvangst van een kopie ervan, en dat de inhoud ervan eveneens werd opgenomen in de ontwerpakte gehecht aan zijn aankoopbod; de koper erkent bijgevolg dat er voorafgaandelijk aan deze akte volledig voldaan is aan alle voorschriften vervat in artikel 101, §1 en §2 van het Bodemdecreet.

De instrumenterende notaris bevestigt op basis van hoger vermelde verklaringen en gegevens dat de regeling van het Bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

### Asbestinventarisatie

De verkoper beschikt over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20230615-000554.000, uitgegeven op 15 juni 2023.

De verkoper verklaart dat de koper reeds vóór het uitbrengen van zijn aankoopbod op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest, door ontvangst van een exemplaar ervan, hetgeen door de koper wordt erkent.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 6 Asbestmaterialen; 0 Beperkingen; 1 uitsluiting*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*3 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

De verkoper verklaart **voor het overige geen** kennis te hebben van aanwezige asbest, 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, of 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Het verkochte goed betreft een beschermd erfgoed, zoals hierna uitgebreider uiteengezet, en de instrumenterende notaris wijst de koper erop dat hij **toelating dient te bekomen van het Agentschap Onroerend Erfgoed indien hij in de toekomst een destructief onderzoek zou willen laten uitvoeren**, zoals bijvoorbeeld een destructieve asbestinventarisatie.

### Ruimtelijke ordening

- De verkoper verklaart dat bij gebrek aan een bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, of een stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat er een dergelijke vergunning zou kunnen worden bekomen, er **geen** verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- Indien het goed mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar de voorschriften ervan zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

- De verkoper verklaart dat er hem voor het goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend, dat hij **geen** kennis heeft van een geplande onteigening, en dat hij **geen** kennis heeft dat het goed het voorwerp zou uitmaken van specifieke urbanisatievereisten.

- De verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht of enige andere handeling waarvoor een vergunning vereist zou zijn geweest, hiervoor de nodige vergunningen en/of toelating te hebben bekomen, en hij verklaart **geen** kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtredingen en/of misdrijven betreffende het verkochte goed. De koper erkent door de instrumenterende notaris gewezen te zijn op het onweerlegbaar en het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals voorzien in artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De periode van oprichting of beëindiging is 1875 tot 1899 volgens de kadastrale inlichtingen afgeleverd op 9 augustus 2023 door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De fiche van het Onroerend Erfgoed maakt de volgende vermelding: De gemeentelijke jongensschool werd in 1882 opgericht naar ontwerp van P.J. Taeymans en is sinds 1970 in gebruik als stedelijke muziekacademie.

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige informatie of bewijsstukken die het vermoeden van vergunning zou (kunnen) tegenspreken. De verkoper biedt evenwel geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper erkent te zijn ingelicht dat er slechts zekerheid kan worden gegeven omtrent het ‘vermoeden van vergunning’ zodra het goed is opgenomen in het vergunningenregister als “vergund geacht”, alsook dat het goed tot op heden niet in dit register werd opgenomen.

- De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

#### Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, zoals eveneens blijkt uit de verklaringen van de verkoper en de door de stad Herentals afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels:

1° dat voor het goed **een** bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, **met name:**

- voor het vergroten van bestaande muziekschool, waarvan de vergunning werd verleend op 8 mei 1979, onder het gemeentelijk dossiernummer 1979/00095;

- voor het verbouwen van de academie voor woord en muziek, waarvan de vergunning is verleend op 24 april 2006, onder het gemeentelijk dossiernummer 2005/00088;

*Er is op 8 september 1978, gemeentelijk dossiernummer 1978/00173, een weigering afgeleverd voor het vergroten van bestaande woning.*

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemmingen van het goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister zijn:

- gelegen binnen het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, met als bestemming: **woongebied**;

*Wegens schaalverschil tussen het gewestplan en de percelenkaart, kan de relatie tussen de percelenkaart en de voorschriften van het gewestplan gebreken vertonen.*

- gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Afbakeningslijn, goedgekeurd op 27 september 2018;



Het eigendom is eveneens gelegen binnen het beleidsplan “reconstructie historische vestenstructuur”, goedgekeurd op 13 september 2022.

3° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het goed **geen** voorkooprecht rust zoals bepaald in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt;

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

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de stedenbouwkundige uittreksels en van de vastgoedinfo, die ten hoogste 1 jaar vóór het verlijden van onderhavige akte werden verleend, en ontslaat de instrumenterende notaris de verdere inhoud ervan over te nemen in deze akte.

De koper erkent te weten dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht en dat uit de vermelding van één of meerdere vergunningen niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunningen betrekking hebben op het verkochte goed, dat het goed volledig in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht, dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en/of dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn. Het behoort ook niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te gaan, maar tot de informatieplicht van de koper zelf en van de verkoper.

De koper verklaart dat hij voor het uitbrengen van zijn aankoopbod bij de bevoegde diensten alle gewenste inlichtingen heeft ingewonnen omtrent de huidige toestand en bestemming, alle toepasselijke voorschriften en eventuele toekomstplannen die de koper zelf zou hebben voor het goed.

#### Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 VCRO mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

#### Verzaking aan vordering tot nietigverklaring

De koper verklaart door de instrumenterende notaris voldoende te zijn ingelicht omtrent de stedenbouwkundige situatie van voormeld goed en te verzaken aan iedere vordering tot nietigheid wegens het verlenen van ontoereikende informatie.

In zoverre de initiële overeenkomst tussen partijen niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 VCRO wijst de instrumenterende notaris de partijen op artikel 6.2.2, eerste lid, 4° en artikel 6.6.2 VCRO en verklaart de koper thans uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring wegens inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de initiële overeenkomst, daar hij thans in het bezit is van alle door de VCRO opgelegde informatie.

### Artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkoper bevestigt dat artikel 5.2.2 VCRO niet van toepassing is op onderhavige verkoop, aangezien hij geen eigenaar is van één van de aanpalende percelen.

### Register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, 3<sup>de</sup> lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het verkochte goed.

### Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat er hem **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het register van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart tevens **niet** op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het verkochte goed op te nemen in deze inventarissen en/of registers.

### Decreet onroerend erfgoed

Uit de verklaring van de verkoper, alsook een opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed, blijkt dat:

a) het onroerend goed is **opgenomen in één of meerdere inventarissen** zoals opgenomen in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, **met name:**

- het goed maakt deel uit van een groter geheel dat opgenomen is in de inventaris van archeologische zones: (i) vastgestelde archeologische zone “historische stadskern van Herentals” met identificatienummer (ID): 14799, en (ii) archeologisch geheel “historische stadskern van Herentals”, met identificatienummer (ID):140033;
- het goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed: (i) vastgesteld bouwkundig erfgoed “gemeentelijke jongensschool”, met identificatienummer (ID): 107269, en (ii) bouwkundig element “gemeentelijke jongensschool”, met identificatienummer (ID): 47074.

De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing.

b) het onroerend goed is **definitief beschermd als monument** (gemeentelijke jongensschool) bij het beschermingsbesluit van 13 april 2004, met het identificatienummer (ID): 4203.

De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing.

#De verkoper verklaart dat er **geen cultuurgoederen** deel uitmaken van het voormeld beschermingsbesluit.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest dat hij verdere informatie omtrent de aankoop van een onroerend goed met erfgoedwaarde kan bekomen op onder andere de volgende website: <https://www.onroerenderfgoed.be/ik-wil-kopen>, aangaande de

rechten en plichten van een eigenaar of beheerder van een dergelijk goed, en onder welke voorwaarden men in aanmerking kan komen voor financiële steun en/of fiscale voordelen.

#### **Waterparagraaf en overstromingsgebied**

De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het goed:

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.
- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied: de perceel- en gebouwscore is "A", op basis van een overstromingsrapport van 4 augustus 2023.

*A: geen overstroming gemodelleerd*

*B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*

*C: kleine kans op overstroming*

*D: middelgrote kans op overstromingen*

Het voorgaande wordt door de verkoper bevestigd.

#### **Bosdecreet**

De verkoper verklaart dat het goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst, zoals bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart dat er geen machtigingen werden verleend, noch subsidies werden toegekend, noch een bosbeheerplan of natuurbeheerplan werd goedgekeurd.

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er in het verleden een ondergrondse stookolietank aanwezig was met een inhoud minder dan 5.000 kilogram (6.000 liter), maar dat deze volgens de regels van de kunst buiten gebruik werd gesteld en verwijderd in de periode van 2006-2007.

De verkoper verklaart hiervan geen attest te hebben en de koper verklaart genoeg te nemen met de bovenstaande verklaring van de verkoper.

#### **Keuring elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **geen** wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

De koper koopt het goed met de elektrische installatie in de staat waarin ze zich bevindt op heden.

#### **Energieprestatiecertificaat**

Een energieprestatiecertificaat publieke gebouwen werd opgemaakt door Guido De Bonte, erkend energiedeskundige onder het nummer EP05155, op datum van 2 juni 2019, met de vermelding van een gemeten energieverbruik van 254.29 kWh/m<sup>2</sup>.

De koper verklaart vóór het uitbrengen van zijn aankoopbod op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat, door ontvangst van een kopie ervan.

#### **Renovatieverplichting**

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht dat het verkochte goed een niet-residentieel gebouw betreft, zoals bedoeld in het Energiebesluit, dewelke in principe uiterlijk binnen 5 jaar na de overdracht in volle eigendom op heden moeten voldoen aan de minimale energieprestatieniveaus opgenomen in artikel 9.3.1 en volgende van het Energiebesluit.

Bepaalde uitzonderingen kunnen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop. Tevens kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden als de koper de bestemming van het goed wijzigt binnen de 5 jaar na de authentieke akte.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor een renovatieverplichting zoals opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit.

#### **Postinterventiedossier**

#Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het verkochte goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

#Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **bevestigend** en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

#De verkoper verklaart op heden het postinterventiedossier te hebben overhandigd aan de koper, hetgeen deze laatste erkent te hebben ontvangen.

#### **Diverse info**

De koper verklaart ingelicht geweest te zijn door de instrumenterende notaris:

- over het bestaan van eventuele (verbouw)premies of belastingverminderingen door hem te verkrijgen;
- over de verplichte keuring van een nieuwe of gewijzigde centrale verwarming;
- over de inhoudingsplicht bij het uitvoeren van werken door aannemers;
- dat de ombudsman voor het notariaat via volgende website kan gecontacteerd worden: [www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be).

#### **Kosten**

Alle kosten, rechten en erelonen zijn ten laste van de koper.

De kosten van levering zijn voor rekening van de verkoper (artikel 1608 van het oud Burgerlijk Wetboek). Het betreft onder meer de kosten van de kadastrale stukken, bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, enzovoort.

#### **FISCALE BEPALINGEN – VERKLARING GUNSTTARIEF ERELOON**

##### **Verklaringen op eer inzake gunsttarief erelonen**

#

##### **Registratiebelasting - algemeen**

De instrumenterende notaris verklaart voorlezing te hebben gedaan van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 VCF betreffende prijsbewimpeling en tekortschatting.

De partijen geven hierbij volmacht aan notarissen Schaeken & Vanhencxthoven te Herentals om alle eventuele bijkomende verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.1.2 VCF.

**Registratiebelasting - gunstmaatregelen verkoper**

De verkoper verklaart **niet** van gunstmaatregelen te kunnen genieten.

**Fiscaal recht - gunstmaatregelen (koper)**

#

**Wetboek van inkomstenbelasting**

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

**Verlies van tijdelijk verlaagd BTW-tarief van 6%**

De koper verklaart te weten dat, indien hij ooit heeft genoten van het tijdelijke verlaagde tarief van 6% BTW bij aankoop van een woning of na afbraak en heropbouw, deze nieuwe aankoop mogelijk kan leiden tot het verlies van het (tijdelijke) gunsttarief van 6% BTW.

**RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte van notaris Walter Vanhencxthoven te Herentals.

**FORMALITEITEN**

**Bevestiging identiteit – hypothecaire formaliteit**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem/haar bekend is en hem/haar werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaarten, hem/haar voorgelegd ten titel van bewijskrachtig identiteitsbewijs.

De instrumenterende notaris bevestigt de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partij(en), natuurlijke perso(o)n(en), op grond van de gegevens vervat in (hem voorgelegde en) door de wet vereiste documenten (registers van de burgerlijke stand en/of het trouwboekje en/of het rijksregister van natuurlijke personen).

De rijksregisternummers worden opgenomen in onderhavige akte met de uitdrukkelijke instemming van de betrokken partij(en).

**Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen op hun voormelde respectievelijke woonplaats.

**Draagwijdte van de authentieke akte**

De partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

**Volmacht tot rechtzetting**

De partijen geven bij deze uitdrukkelijk volmacht aan iedere notariële medewerker van het notariskantoor Schaeken & Vanhencxthoven te Herentals, die individueel kunnen handelen en met recht van indeplaatsstelling, die zij gelasten om voor hen en in hun naam alle verbeterende en aanvullende akten te ondertekenen voor zover deze betrekking hebben op de verbetering van materiële vergissingen of administratieve

fouten of onvolkomenheden, of aanvullingen van administratieve inlichtingen of meldingen; alsook alle verklaringen af te leggen en gebeurlijk daartoe opzoeken te verrichten.

**Afschrift van de authentieke akte**

De officiële kopie van deze notariële akte kan worden geraadpleegd via de Notariële Aktebank (NABAN – [www.notaris.be](http://www.notaris.be)). Deze digitale aktebank is toegankelijk met een Belgische elektronische identiteitskaart of met de app itsme, via de digitale kluis op [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

De koper kan de instrumenterende notaris steeds verzoeken om het afschrift van de akte elektronisch te versturen naar het opgegeven email-adres.

**SLOTFORMULERINGEN**

De partijen erkennen er door de notaris op gewezen te zijn dat elke partij het recht heeft om naar vrije keuze een notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De partijen verklaren dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij bevestigen tevens dat de 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.

De partijen verklaren en erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen voorafgaandelijk aan het sluiten van de onderhandse overeenkomst, en verklaren dat deze mededeling van het ontwerp voor hen voldoende is geweest om het vooraf meegedeelde ontwerp goed na te lezen en/of te onderzoeken.

**WAARVAN AKTE**

Verleden te Herentals, op het kantoor van de instrumenterende notaris, op de datum zoals vermeld in de aanhef van deze akte.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen, aanwezig en/of vertegenwoordigd zoals gezegd, onderhavige akte getekend met mij, notaris.