

ONDERHANDSE VERKOOPVEREENKOMST ONROEREND GOED

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De heer Jeu Alfons LENS, geboren te Onze-Lieve-Vrouw-Waver op 17 juni 1931, wonende te Schaben, Wordenfreinstienen 4/2. Hierna gezamenlijk genoemd “de verkoper”.
2. De heer VERELST Stéphane Joseph Henri, geboren te Mechelen op 16 augustus 1964, en zijn echtgenote mevrouw VAN AS An Maria Walter, geboren te Leuven op 21 januari 1976, samenwonende te Sint-Katelijne-Waver (Onze-Lieve-Vrouw-Waver), Waverlaan 2. Gehuwd onder het beheer van de scheiding van goederen met beperkte gemeenschap. Hierna gezamenlijk genoemd “de koper”.

ZIJN OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

De verkoper verklaart – onder cumulatieve vervulling van nagedelde opschorrende voorwaarde – te verkopen, af te staan en over te dragen aan de koper, die aanvaardt – ieder tot beloop van de onverdeelde helft in volle eigendom – het hierna omschreven onroerend goed en dit onder de gewone waarborgen van daad en van recht, en voor vrij, zuiver en onbelast van alle voorrechten, hypotheken, bezwarende overschrijvingen of kantmeldingen en alle welkdanige lasten of schulden.

De verkoper verklaart exclusief en voor de geheelheid in volle eigendom eigenaar te zijn van nagedeld onroerend goed en niet reeds eerder dit te hebben verkocht aan een derde, hetzij mondeling hetzij bij geschrift dat tot op heden niet werd ontbonden of nietig verklaard, op welke wijze ook. Verder verklaart de verkoper dat met betrekking tot nagedeld onroerend goed:

- er hem geen besluit tot onteigening of geen voornemen tot opeisning is bekend;
- er geen recht van voorkoop en/of wederinkoop en/of optie bestaat, noch door hem een voorkeurrecht tot aankoop werd verleend in voordeel van een derde, behoudens datgene hierna uitdrukkelijk vermeld;
- dat dit niet het voorwerp uitmaakt van het wettelijk recht van voorkoop ingesteld door de wet van de landpacht en/of valt onder toepassing van de wet op de ruilverkaveling en/of het decreet op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

Gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER – 3e afdeling, voorheen ONZE-LIEVE-VROUW-WAVER: Een perceel landbouwgrond met bunker, gelegen aan de Kegelslei, gekadastreerd sectie C nr. 98, groot volgens titel één hectare vier are drieëndertig

centiare (01 ha 04 a 33 ca). Hierna kortweg omschreven als “het goed” of “voorschreven goed”.

VOORWAARDEN:

1° Toestand – Erfdienstbaarheden: Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt en onder meer:

- zonder waarborg van maat en oppervlakte, al bedragen de verschillen één/twintigste of meer;
- met alle voor- en nadelige erfdienstbaarheden;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder vrijwaring dezer;
- met alle gemeenschappen.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van het bestaan van erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben toegestaan.

2° Eigendom – Bezit – Genot:

De koper treedt in het recht van eigendom van het voorschreven goed te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële koop-verkoopakte en zal er ook te rekenen vanaf dan alle openbare lasten, gemeentelijke en andere belastingen en taksen van dragen en betalen. Niet-vervallen annuïteiten van verhaalbelastingen en andere gemeentelijke taksen of belastingen zijn voor rekening van de koper vanaf zelfde datum.

De verkoper verklaart dat er naar zijn weten thans geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn noch betekend werden.

De verkoper verklaart tevens dat het goed, noch geheel noch gedeeltelijk, is onderworpen aan het wettelijk recht van voorkoop ingesteld door de wet op de landpacht.

De koper zal het genot hebben van voorschreven onroerend goed door de vrije beschikking en effectieve inbezitname vanaf de ondertekening van de notariële koop-verkoopakte en de volledige betaling van de verkoopprijs.

3° Kosten:

Alle kosten, rechten en erelonen waartoe deze verkoop kan aanleiding geven, zijn ten laste van de koper, evenals de eventuele opmetingskosten.

4° Stedenbouw:

In geval van bouwen zal de koper zich moeten onderwerpen aan de beslissingen en reglementen van de bevoegde instanties.

Om te voldoen aan de voorschriften van het “decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening” wordt er verklaard door de verkoper dat voor het niet-bebouwde gedeelte geen bouw-, verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, en behoudens overlegging van een stedenbouwkundige vergunning die laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, de verkoper geen verzekering geeft wat de mogelijkheid betreft om op dit gedeelte van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, noch enige verzekering wordt door de verkoper gegeven om de bestaande constructies te verbouwen.

Artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening luidt letterlijk als volgt:

“§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval; b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens; c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten; d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Onverminderd het eerste lid 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrechtive verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.”

Het bij deze verkochte goed is volgens het gewestplan Mechelen gelegen in het agrarisch gebied bestemd voor de landbouw.

5° Verklaring inzake de bodemtoestand:

- a) De verkoper verklaart dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, §1, van het Bodemsaneringsdecreet.
- b) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

6° Verklaring niet-bescherming:

In uitvoering van het decreet van 16 april 1996 inzake de bescherming van landschappen, verklaart de verkoper dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is binnen een voorlopig beschermd landschap, en dat er geen maatregelen en/of richtlijnen zijn opgelegd met het oog op de instandhouding en het onderhoud van landschappen, noch erfdiestbaarheden van openbaar nut, en dat er geen beperkingen op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten bestaan die van toepassing zijn op het bij deze verkochte goed.

In uitvoering van het decreet van 3 maart 1976 verklaart de verkoper dat het goed niet opgenomen is in een lijst, noch voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten.

VERKOOPPRIJS:

Deze verkooping is gedaan en aanvaard voor en mits de prijs van VIERENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (24.500,00 EUR).

De koper verbindt zich ertoe binnen de acht dagen vanaf heden als waarborg voor de stipte uitvoering van zijn verplichtingen een bedrag van TWEEDUIZEND VIERHONDERDVIJFTIG EURO (2.450,00 EUR) te storten op de bankrekeningnummer 230-0122700-15 van nagenoemde notaris André Costa. De notaris die deze gelden in bewaring krijgt, plaatst ze op een bijzondere rekening die hij opent op naam van de koper tot bij de ondertekening van de notariële koop-verkoopakte. Op dat ogenblik vormen deze gelden een voorschot op de prijs en dit tot beloop van het bedrag van de waarborg; de intresten van dit voorschot komen toe aan de verkoper behoudens in geval de verkoop niet kan doorgaan omwille van een niet aan de koper aan te rekenen fout of door overmacht.

Het saldo van de verkoopprijs verbindt de koper zich te betalen bij de ondertekening van de notariële koop-verkoopakte.

Ingeval van vertraging van de betaling zal de koper een verwijlvergoeding verschuldigd zijn aan de verkoper van tien frank ten honderd (10 %) 's jaars op de nog verschuldigde koopprijs, behoudens wanneer deze vertraging te wijten is aan de verkoper. Deze verwijlvergoeding wordt berekend per dag vertraging en voor een jaar worden 365 dagen gerekend.

Ingeval van niet-naleving door één van de partijen van de bij deze aangegane verbintenis en na ingebrekkestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit, welk zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van vijftien dagen, zal deze verkoping van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som gelijk aan tien ten honderd van de verkoopprijs aan de niet-ingebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding.

Partijen behouden zich nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

NOTARIËLE AKTE:

Partijen, die ervan kennis dragen dat ieder van hen het recht heeft zijn eigen notaris te kiezen – zonder verhoging van kosten –, stellen beiden aan notaris André Costa te 2861 Onze-Lieve-Vrouw-Waver, Dijk 34.

De notariële koop-verkoopakte dient verleden te worden op voorstel van de instrumenterende notaris binnen de drie maand vanaf de vervulling van nagemelde opschorrende voorwaarden.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN:

Om te voldoen aan artikel 36 van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet komen partijen overeen dat deze verkoop wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat voor het bij deze verkochte goed door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij van het Vlaams Gewest (OVAM) een bodemattest wordt afgeleverd waaruit blijkt:

- hetzij dat voor het betrokken goed geen gegevens beschikbaar zijn;
- hetzij dat voor het betrokken goed geen bodemverontreiniging werd vastgesteld die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden, of die een ernstige bedreiging vormt.

De verkoper verbindt zich ertoe dit bodemattest zonder uitstel aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de koper binnen de maand te rekenen vanaf heden, onder voorbehoud echter dat zij het antwoord van OVAM ontvangen binnen de termijnen gesteld door voormeld decreet.

De eigendom van het verkochte goed gaat, zoals hiervoren vermeld, over van de verkoper op de koper bij de ondertekening van de notariële koop-verkoopakte doch op voorwaarde en nadat koper op de hoogte gebracht is van de inhoud van voormeld bodemattest en voorzover dit bodemattest voldoet aan de hoger bepaalde voorwaarden. Indien de inhoud van dit attest aan de gestelde vereisten voldoet, zal hij geacht worden deel uit te maken van onderhavige verkoopovereenkomst.

Verzekering in geval van overlijden bij ongeval van de koper:

De koper erkent dat de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam voorkomt, hem op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven bij de C.V.B.A. "Verzekeringen van het Notariaat" ingevolge een polis op naam van de notaris en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- verzekerde personen: kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal: bedrag van de koopprijs vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht, onder aftrek van de bedragen die reeds betaald werden voor dat het schadegeval zich voordeed en met uitsluiting van de bijkomende rechten en boeten als gevolg van een door het bestuur van de registratie vastgestelde meerwaarde evenals van de conventionele of moratoire intresten die zouden lopen na de datum van overlijden;
- algemene beperking: honderddrieëntwintigduizend negenhonderdzesenviertig euro zesenzeventig cent per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, welk ook het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten zij;

- duur van de dekking: vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop met een maximumduur van vier maanden na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopvoorwaarden zouden voorkomen. De authentieke akte moet verleden worden binnen de vier maanden die op het overlijden volgen.

Opgemaakt in drie exemplaren, waarvan elke partij verklaart minstens één exemplaar te hebben ontvangen, te Sint-Katelijne-Waver (Onze-Lieve-Vrouw-Waver) op 26 februari 2003.

Gelever in goedgekeurd [handtekening] Gelezen en goedgekeurd [handtekening]
Gelesen en goedgekeurd [handtekening]