

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 oktober 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Indrani Muyldermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden Erik Laga, algemeen directeur

26. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring ontwerpakte met Procter en Gamble Manufacturing Belgium voor de aankoop van een perceel grond gelegen Potaardevelden (gekadastraerd 4de afdeling, sectie A, nummer 78D) en Mechelseweg 33+ (gekadastraerd 4de afdeling, sectie A, nummer 78B).

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 13.03.2015 : het college geeft opdracht aan het departement Samenleving een stand van zaken voor te leggen inzake de ontsluiting en de uitbreidingsmogelijkheden van TC Wingfield en inzake mogelijke locatie-alternatieven voor de terreinen van KV Mechelen Jeugd.
- 20.03.2015 : opdracht aan dienst vastgoedbeleid om schattingsverslag aan te vragen voor betreffende percelen van de familie Selleslagh en Procter en Gamble.
- 24.09.2015 : college neemt kennis van schattingsverslag betreffende 6 percelen grond en besluit principieel om de gronden aan te kopen.
- 21.04.2017 : college keurt de mer-screeningsnota RUP Zonevreemde Recreatie goed.
- 04.05.2017 : akkoord van Procter en Gamble om hun grond Potaardenvelden te verkopen aan de stad.
- 07.07.2017 : college besluit om het perceel Potaardenvelden, aan te kopen tegen de prijs van € 263 106,-. In de aankoopakte worden volgende voorwaarden opgenomen :
 - Jaarlijks kunnen 2 sportevenementen doorgaan op de site, zolang ze bestaan of de vraag wordt gesteld
 - Eenmaal per maand kunnen de gepensioneerden kaarten in het gebouw
 - Overleg met SK Heffen
 - Een aantal parkeerplaatsen dienen voorbehouden te worden voor aannemers tijdens de daguren.
- 04.06.2018 : overleg met Procter en Gamble over de aanpassing van de randvoorwaarden – o.a. wat bij meerwaarde van grond bij verkoop van grond – recht van wederinkoop
- 02.10.2018 : ontvangst van ontwerpakte van notaris Geens
- 12 oktober 2018 – punt 26 : college verwijst goedkeuring ontwerpakte met Procter en Gamble Manufacturing Belgium voor de aankoop van een perceel grond gelegen Potaardenvelden en Mechelseweg door naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Het perceel Potaardenvelden, gekadastraerd 4^{de} afdeling, nummer A, sectie 78/B en 78/D is eigendom van Procter en Gamble Manufacturing Belgium.

In het schattingsverslag van 8 juli 2015 werd de waarde vastgelegd op € 18 euro/m². De kadastrale schatting bedraagt € 263.106,- voor het volledige perceel dat aangelegd is als voetbalveld met chalet.

Notaris Geens is aangesteld om deze verkoop verder op te volgen.

Juridische grond

Artikel 43§2,12° Gemeentedecreet : de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen (o.a. aankoop van een onroerend goed).

Argumentatie

De stad keurde de mer-screeningsnota RUP Zonevreemde Recreatie goed. Het gebied kan enkel als recreatieve zone verder ontwikkeld worden. De aankoop van dit perceel kan geschieden voor openbaar nut, om de gronden optimaal te kunnen benutten voor sportclubs.

Het perceel grond is momenteel aangelegd als voetbalveld. Het rondliggend gebied wordt gebruikt als recreatiegebied - voetbalvelden.

Procter en Gamble gaat akkoord om hun perceel onder voorwaarden te verkopen aan de stad Mechelen. Ze gaan akkoord met het verkoopbedrag van € 263.106,- mits :

- Jaarlijks 2 sportevenementen kunnen doorgaan op de site, op diens eenvoudige vraag.
- Tweemaal per maand zal het gebouw "clubhouse" aangeduid in het paars op het aan deze akte aangehechte plan, of enig gebouw dat na de eventuele afbraak van dit clubhouse ervoor in de plaats zou komen, vrijgehouden worden voor het kaartspel van de gepensioneerden van de verkoper. Het gebruik van het gebouw wordt tussen de betrokken partijen en gebruikers in het reglement van orde gegoten.
- Zolang de verkopende partij activiteiten uitoefent in Mechelen, zijn er 50 parkeerplaatsen voorgehouden op de onder lot A aangeduide zone in het voordeel van het perceel aan de overzijde gelegen, gekend onder sectie A, nummer 89/W.
- Indien de kopende partij het goed binnen 10 jaar na de datum van huidige akte verkoopt, of indien binnen 10 jaar na de datum van huidige akte de bestemming van het onroerend goed (thans recreatiegebied) wordt gewijzigd, dan zal de kopende partij de helft van de eventuele netto-meerwaarde die daaruit voortvloeit, na aftrek van investeringen en eventuele planbatenheffingen, overmaken aan de verkopende partij. Het bedrag van de meerwaarde zal, ingeval van verkoop, worden bepaald op basis van de gerealiseerde prijs; ingeval van wijziging van bestemming zullen partijen in gemeen overleg een deskundige - schatter van onroerende goederen de opdracht geven om een bindend advies te verstrekken over deze meerwaarde, op basis van de verkoopprijzen van gelijkaardige gronden in de Stad Mechelen en aanpalende gemeenten. Deze bepaling geldt ook voor de meerwaarde die elke verdere koper binnen 10 jaar na de datum van huidige akte zou realiseren hetzij door een verkoop, hetzij door een wijziging van bestemming. De koper verbindt zich ertoe deze verbintenis aan verdere kopers op te leggen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om deze ontwerpakte (zie bijlage) goed te keuren.

Financiële gevolgen

De aankoop geschiedt voor openbaar nut en kan verrekend worden op budgetsleutel 2018/2200000/70/0740/41 (verwerving Oilmolenweg) - ramingsnummer 2018161740 - beschikbaar budget : € 526.000,-

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de ontwerpakte met Procter en Gamble Manufacturing Belgium voor de aankoop van een perceel grond gelegen Potaardevelden (gekadastrerd 4^{de} afdeling, sectie A, nummer 78/D) en Mechelseweg 33+ (gekadastrerd 4^{de} afdeling, sectie A, nummer 78/B) mits de aankoopprijs van € 263.106,-.

(bijlage)

Artikel 2

Deze aankoop geschiedt voor openbaar nut in het kader van de ontwikkeling van het RUP zone-vreemde recreatie. Derhalve is deze aankoop vrijgesteld van registratierechten.

Artikel 3

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

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 26 oktober 2018


Christiaan Backx
voorzitter

Te Mechelen, op * tweeduizend achttien:

Voor mij, **Veerle GEENS**, notaris te Mechelen, (handelend voor rekening van de burgerlijke vennootschap bvba Notaris Veerle Geens te Mechelen, Stuivenbergvaart 94, BTW BE0539.749.471, RPR Antwerpen afdeling Mechelen) en met tussenkomst van *, geassocieerd notaris te Brussel, geassocieerd notaris in de vennootschap Berquin Notarissen - Berquin Notaires BV CVBA, met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11.

VERSCHEENEN:

De naamloze vennootschap **PROCTER & GAMBLE MANUFACTURING BELGIUM**, met maatschappelijke zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Temselaan 55.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel met ondernemingsnummer 0459.802.269.

Opgericht ingevolge akte verleden voor meester Eric Spruyt, geassocieerd notaris te Brussel op 7 januari 1997, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 januari daarna onder nummer 970125-177.

Waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor notaris Eric Spruyt, voornoemd, op 31 mei 2012, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 juni daarna onder nummer 12111341.

Hier vertegenwoordigd door * krachtens authentieke volmacht verleden voor notaris Eric Spruyt, notaris te Brussel, op 26 januari 2018, waarvan een eensluidend afschrift aan deze akte gehecht zal blijven.

Hierna verder ook genoemd: "de verkopende partij";

Welke verkopende partij, aanwezig als gezegd, bij deze verklaart te verkopen aan en ten behoeve van:

De **STAD MECHELEN**, met administratieve zetel te Mechelen, Grote Markt 21, RPR Mechelen 0207.499.430, hier vertegenwoordigd door:

- de heer Bart Somers, burgemeester, wonende te Hombeek (Mechelen), Kapelseweg 159;

- de heer Erik Laga, Algemeen Directeur, wonende te Mechelen, Zelestraat 82;

Handelend overeenkomstig beslissing genomen in de gemeenteraad van **, waarvan een uittreksel gehecht is gebleven aan deze akte.

Die mij, notaris, bevestigen dat het voornoemde gemeenteraadsbesluit uitvoerbaar is ingevolge het verstrijken van de termijn waarbinnen het door de toezichthoudende overheden kon worden geschorst of vernietigd.

Hierna verder ook genoemd: "de kopende partij";

Hier aanwezig en aanvaardende nabeschreven onroerend goed.

STAD MECHELEN - vijfde afdeling /Hombeek

Een sportgebouw, op en met grond en aanhorigheden, te **Mechelseweg 33+**, volgens titel, sectie A, nummer 78/B, en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 0078BP0000, met een oppervlakte van één are eenenzestig centiare (1a 61ca).

Kadastraal inkomen, niet geïndexeerd: vijfhonderddrieëntwintig euro (€ 523,00).

STAD MECHELEN - vijfde afdeling /Hombeek

Een sportterrein, op en met grond en aanhorigheden, te **Potaardevelde**, volgens titel, sectie A, nummer 78/D, en volgens huidig kadaster, sectie A, nummer 0078FP0000, met een oppervlakte van één hectare achtendertig are vierenvijftig centiare (1ha 38a 54ca).

Kadastraal inkomen, niet geïndexeerd: tweeëntachtig euro (€ 82,00).

Hierna verder ook genoemd: "het goed".

Wel gekend door de kopende partij, die er geen nadere beschrijving van verlangt.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven eigendom hoort onder grotere oppervlakte toe aan de verkopende partij om haar te zijn ingebracht door de naamloze vennootschap "PROCTER & GAMBLE BENELUX" ingevolge akte van buitengewone vergadering verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel op 28 maart 1997, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op vijftien april daarna, deel 13106 nummer 2.

Bij akte verleden voor notaris Yves Bloemen te Onze-Lieve-Vrouw-Waver op 29 april 2016, werd een oppervlakte van zeshonderd en twee vierkante meter verkocht aan de naamloze vennootschap Aquafin, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen, formaliteit 56-T-13/05/2016-07387.

De kopende partij verklaart zich met voorgaand bewijs van eigendom te vergenoegen en geen andere titel te zullen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Partijen bevestigen uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk dat deze akte en de voormelde akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te laten gelden.

Voorwaarden:

1. Eigendom/gebruik

a) De kopende partij bekommt het eigendomsrecht vanaf heden.

b) De verkopende partij verklaart dat het goed vrij is van om het even welk gebruik, huur, pacht, exploitatie, reclamepanelen, zonnepanelen en/of ontginning. De verkopende partij verklaart evenwel dat SK Heffen soms nog op puur feitelijke basis het voetbalveld gebruikt. De kopende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn en zal hiervan zijn eigen zaak dienen te maken.

De kopende partij bekommt het genot door het persoonlijk gebruik van het goed te rekenen vanaf heden, op last er eveneens vanaf heden voor wat het lopend fiscaal dienstjaar betreft, alle belastingen en taksen voor te dragen en te betalen. De verkopende partij verklaart van de kopende partij het forfaitair bepaald aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar te hebben ontvangen, waarvan kwijting.

De verkopende partij verklaart dat er geen verhaalbelastingen bestaan.

2. Toestand van het goed

Voorschreven goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich bevond op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst.

De verkopende partij verklaart dat deze toestand overeenstemt met de actuele staat van het goed.

De kopende partij aanvaardt het goed in die staat met alle zichtbare en verborgen gebreken, althans voor zover niet vast komt te staan dat de verkopende partij eventuele verborgen gebreken heeft gekend en verzwegen (zoals bijvoorbeeld een vochtprobleem, asbest of houtzwam). De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

Deze verklaring betreft zowel al wat zich op de grond bevindt, de grond zélf als de ondergrond, onverminderd andersluidende bepalingen in deze overeenkomst.

De verkopende partij verklaart dat er tot op heden geen geschillen bestaan met om het even wie met betrekking tot het goed.

3. De waarborgen die door de aannemer(s), de onderaannemer(s) en de architect(en) desgevallend nog aan de verkopende partij zouden verschuldigd zijn ingevolge de bouw van of verbouwingswerken aan het goed, worden overgedragen aan de kopende partij.

4. De verkopende partij garandeert de juistheid van de hierboven aangegeven maten of oppervlakte niet, zodat het goed verkocht wordt voor zijn werkelijke oppervlakte. Ingeval de werkelijke oppervlakte kleiner of groter is dan hierboven aangegeven, kan dit verschil geen aanleiding zijn tot koopverbreking, zelfs al bedroeg het verschil meer dan één/twintigste, noch tot vermeerdering of vermindering van de prijs.

5. De abonnementen van water, gas en elektriciteit kunnen door de kopende partij overgenomen worden, onverminderd haar recht om deze overeenkomsten nadien op haar kosten te wijzigen. Tellers, leidingen en andere inrichtingen die zich in het goed bevinden en toebehoren aan concessiehoudende maatschappijen zijn niet begrepen in de verkoop.

6. De kopende partij verklaart van de verzekering van het goed haar eigen zaak te zullen maken en ontslaat de verkopende partij ervan het goed nog langer als eigenaar verzekerd te houden. De kopende partij zal onmiddellijk het nodige doen voor het afsluiten van de door haar gewenste verzekeringspolissen en verzaakt tegelijkertijd aan elk verhaal tegen de verkopende partij uit hoofde van de verzekering van het goed.

7. Alle kosten, rechten, belastingen en lonen van deze akte zijn ten laste van de kopende partij. De kosten van de leveringsplicht zijn voor de verkopende partij.

8. De verkopende partij verkoopt het goed voor vrij en onbelast van alle lasten, schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en beletselen hoegenaamd. Zij bevestigt dat bij haar weten het goed sinds datum van hypothecaire staat, door ondergetekende notaris aangevraagd, aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen. De verkopende partij verklaart geen ander hypothecair mandaat aangaande het goed te hebben afgesloten, dan deze

eventueel gemeld in haar afrekening.

De verkopende partij verklaart dat er geen eigendomsvoorbehoud of pandrecht werd geregistreerd op haar naam dat betrekking zou kunnen hebben op het goed.

9. Postinterventiedossier

De verkopende partij verklaart dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

10. Stookolietank

De verkopende partij verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is, noch een opslaginstallatie die definitief buiten gebruik is gesteld zonder te zijn leeggemaakt en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

11. Elektrische installatie

De verkopende partij verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

12. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkopende partij verklaart dat deze verkoop geen zuivere verkoop in volle eigendom betreft van een goed dat een wooneenheid uitmaakt in de zin van het ministerieel besluit van 21 augustus 2008, zodat hiervoor geen energieprestatiecertificaat dient te worden voorgelegd.

Bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden:

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen en al zijn erfdienstbaarheden, die het kunnen bezwaren of bevoordelen, alsook met alle eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen. Het staat de kopende partij nochtans vrij de ene in zijn voordeel in te roepen en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en zonder tussenkomst van de verkopende partij, noch verhaal op haar.

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben van het bestaan van bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben toegestaan, behoudens deze die blijken uit haar eigendomstitels, waarin verwezen wordt naar de voorgaande titels te weten:

- 1) notaris Jozef Clerens op 16 mei 1966,
- 2) notaris Jozef Clerens op 1 april 1969,
- 3) notaris Jozef Clerens op 22 maart 1971,
- 4) aankoopcomité onroerende goederen te Mechelen op 9 april 1976 (met onder meer melding de non aedificandizone van de naastliggende snelweg, en begeleidende erfdienstbaarheden omtrent een waterleiding),
- 5) notaris Yves Bloemen op 29 april 2016 (met onder meer vestiging erfdienstbaarheden ten behoeve van de aanleg en de uitbating van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur waarvan de regeling in gemelde akte is vervat) waarvan de kopende partij erkent kopie van te hebben ontvangen.

De kopende partij ontslaat werkende notaris hiervan omstandig melding van te maken in huidige akte.

Partijen bevestigen uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk dat deze akte en de voormelde akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te laten gelden.

De kopende partij wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen spruitende uit deze voorwaarden voor de verkopende partij voor zover zij nog van toepassing zijn of zouden kunnen zijn.

Bijzondere voorwaarden

Onderhavige verkoping gebeurt met volgende bijzondere voorwaarden waarvan de kopende partij verklaart volledig kennis te hebben en zich akkoord mee verklaart:

- Dat er jaarlijks twee sportevenementen kunnen doorgaan op de site georganiseerd door de verkopende partij, op diens eenvoudige vraag.

- Tweemaal per maand zal het gebouw "clubhouse" aangeduid in het paars op het aan deze akte aangehechte plan, of enig gebouw dat na de eventuele afbraak van dit clubhouse ervoor in de plaats zou komen, vrijgehouden worden voor het kaartspel van de gepensioneerden van de verkoper. Het gebruik van het gebouw wordt tussen de betrokken partijen en gebruikers in het reglement van orde gegoten.

- Zolang de verkopende partij activiteiten uitoefent in Mechelen, zijn er vijftig (50) parkeerplaatsen voorbehouden op de onder lot A aangeduide zone in het voordeel van het perceel aan de overzijde gelegen, gekend onder sectie A, nummer 89/W.

Partijen verwijzen hiervoor naar het aan deze akte aangehechte plan opgemaakt door landmeterskantoor J+T Collin te Wilrijk op 29 november 2017, waarbij de zone in het groen wordt weergegeven.

Alle kosten voor de aanleg en onderhoud van deze parkings zijn ten laste van de kopende partij en dit zolang dit recht bestaat.

Meerwaarde

Indien de kopende partij het goed binnen tien jaar na de datum van huidige akte verkoopt, of indien binnen tien jaar na de datum van huidige akte de bestemming van het onroerend goed (thans recreatiegebied) wordt gewijzigd, dan zal de kopende partij de helft van de eventuele netto-meerwaarde die daaruit voortvloeit, na aftrek van investeringen en eventuele planbatenheffingen, overmaken aan de verkopende partij.

Het bedrag van de meerwaarde zal, ingeval van verkoop, worden bepaald op basis van de gerealiseerde prijs; ingeval van wijziging van bestemming zullen partijen in gemeen overleg een deskundige – schatter van onroerende goederen de opdracht geven om een bindend advies te verstrekken over deze meerwaarde, op basis van de verkoopprijzen van gelijkaardige gronden in de Stad Mechelen en aanpalende gemeenten.

Deze bepaling geldt ook voor de meerwaarde die elke verdere koper binnen tien jaar na de datum van huidige akte zou realiseren hetzij door een

verkoop, hetzij door een wijziging van bestemming. De koper verbindt zich ertoe deze verbintenis aan verdere kopers op te leggen.

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

a) Algemeen

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de kopende partij zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkopende partij te kunnen uitoefenen.

b) De verkopende partij verklaart

- dat voor het goed geen zekerheid 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.

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding, voor de huidige bestemming en voor alle constructies door haar opgericht een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht. De verkopende partij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór zij eigenaar was.

- dat er bij haar weten geen stedenbouwkundige overtredingen zijn vastgesteld.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing, onteigening of rooilijn(plan), noch ondergrondse inneming.

c) Informatieplicht

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, wordt vermeld in het Belgisch Staatsblad dat de stad Mechelen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex:

- dat uit een schrijven van de stad Mechelen van 5 januari 2018 (stedenbouwkundig uittreksel) en van 16 januari 2018 (vastgoedinformatie) blijkt dat geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, behoudens voor het perceel voorheen gekend onder sectie A, nummer 78/D, thans perceel 0078FP0000:

- bouwen pompstation en hoogspanningscabine dd 21.01.2010:
de partijen verklaren echter dat deze niet op het huidige verkochte perceel gelegen zijn.

- aanleggen collector-persleidingen dd 21.12.2007

- plaatsen bewijzeringsbord dd 06.02.2009

- plaatsen reclamepanelen dd 19.12.1983

- bouwen clubhuis dd 10.09.1971: partijen verklaren echter dat het clubhuis gelegen is op het huidige perceel gekend onder nummer 0078BP0000.

De kopende partij verklaart kopie te hebben ontvangen van de afgeleverde vergunning van 10 september 1971, destijds voor het perceel sectie A, nummer 78.

- dat het goed gelegen is in een gewestplan_Mechelen van 5 augustus 1976 met bestemming:

*voor het perceel 0078BP0000: recreatiegebieden en volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan tevens gelegen in perimeterplannen zonevreemde woningen en bestemming artikel 6: kwetsbare zone;

*voor het perceel 0078FP0000: recreatiegebieden en parkgebieden en volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan tevens gelegen in perimeterplannen zonevreemde woningen, bestemming artikel 3: zone voor groene vinger en bestemming artikel 6: kwetsbare zone;

- dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat er geen dagvaarding werd uitgebracht hetgeen door de verkopende partij wordt bevestigd;

- dat er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- dat het goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing;

- dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat geen as-buittattest werd uitgereikt;

- voor het goed geen melding wordt gemaakt van het feit of het al dan niet in een gebied ligt dat is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening welke de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

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

Partijen erkennen vooraf kopie van voormelde brief en uittreksels van de stad te hebben ontvangen, ervan kennis te hebben genomen en er de notaris van te ontslaan hier verder melding van te maken in deze akte.

De notaris vermeldt dat de inbreuk met betrekking tot de publiciteit en - of onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De kopende partij bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

De kopende partij erkent uitdrukkelijk dat haar aandacht werd gevestigd op het feit dat het voor haar belangrijk is om persoonlijk te controleren of het verkochte goed (in zijn huidige staat) conform is aan de afgeleverde

omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en, of de eventueel aan het goed uitgevoerde werken legaal zijn. Deze controle kan door zich rechtstreeks te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die werd uitgevoerd door de notaris.

De kopende partij kan aan de bevoegde dienst stedenbouw vragen om haar inzage te geven in de vergunningen die werden afgeleverd sinds de bouw van het goed tot op heden, om zo de conformiteit en legaliteit vast te stellen.

Bodemdecreet

a) De verkopende partij verklaart dat op of in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

Dit wordt door de Stad Mechelen bevestigd.

b) De kopende partij heeft een kopie van de bodemattesten die werden afgeleverd door OVAM op 29 december 2017, ontvangen.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Partijen verklaren dat, in strijd met de bepalingen van het Bodemdecreet, de inhoud van bovengemeld bodemattest niet aan de kopende partij werd meegedeeld vóór de ondertekening van de (rechtstreeks tussen partijen tot stand gekomen) onderhandse verkoopakte en dat de inhoud ervan evenmin werd opgenomen in zelfde onderhandse akte.

De kopende partij verklaart te weten dat, gezien de overeenkomst plaatsvond in strijd met hoger genoemde bepalingen, zij de nietigheid van de overdracht kan vorderen.

Zij verklaart echter uitdrukkelijk te verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die zij om voormelde reden zou kunnen instellen.

Zij bevestigt dat zij in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest vooraleer deze akte ondertekend werd.

c) De verkopende partij verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partij 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.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkopende partij te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de verkopende partij hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

e) De notaris wijst de kopende partij erop dat:

- dit bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Vlaamse Wooncode

Uit de opzoekingen van de notaris en uit de verklaring van de verkopende partij is gebleken dat het goed:

- noch door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, noch door enige sociale huisvestingsmaatschappij, noch door de betrokken gemeente, noch door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de betrokken gemeente renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden aan het goed werden uitgevoerd;

- niet is opgenomen op de lijst van leegstand, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of verwaarlozing van woningen, én niet door enige administratie te zijn gewaarschuwd dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op dergelijke lijst zal worden opgenomen;

- geen woning betreft die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, en waarbij werd vastgesteld dat ze niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden zodat ze dient te worden gesloopt, doch die evenwel niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bedoelde termijn;

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

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

Voorkoop-, voorkeur- en wederinkooprechten.

De verkopende partij verklaart dat het goed bij haar weten niet:

- onderworpen is aan enig conventioneel voorkeur-, voorkoop- of wederinkooprecht;

- onderworpen is aan een decretaal voorkeurrecht (gecontroleerd via een opzoeking bij de grondenbank) of wettelijk voorkeurrecht.

Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en/of gebouwen/woningen

De verkopende partij verklaart dat er aan hen voor het goed geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het goed geheel of gedeeltelijk zou leegstaan of verwaarloosd zou zijn. Zij verklaart evenmin kennis te hebben van enige opname van het goed in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Opeisingsrecht van verlaten gebouwen

De verkopende partij verklaart dat aan haar geen betekening werd gedaan waaruit blijkt dat het goed hieronder zou (kunnen) vallen.

Beschermingsmaatregel

De verkopende partij verklaart dat het goed niet beschermd is en

bijgevolg niet opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken. Het goed is ook niet gekend als beschermd natuurgebied of natuurbeheerplan en valt niet onder het duinen-, havendecreet of bosdecreet.

Watertoets

Ondergetekende notaris bevestigt dat aan de hand van de gegevens in haar bezit het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in effectief overstromingsgevoelig gebied, doch wel in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, overeenkomstig het Decreet betreffende het Integraal Waterbeleid.

Ondergrondse leidingen – KLIM (Kabel en leiding informatie meldpunt)

De verkopende partij en de notaris vestigt de aandacht van de kopende partij op de noodzaak om op de website www.klim-cicc.be te gaan nakijken of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan dat goed.

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Prijs – Kwijting

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard voor de prijs van **tweehonderddrieënzestigduizend honderdenzes euro (€ 263.106,00)**.

Welke som de verkopende partij erkent ontvangen te hebben van de kopende partij op heden.

WAAROVER VOLLEDIGE KWIJTING en ontlasting, dubbel gebruik uitmakende met alle eventuele met hetzelfde doel gegeven kwijtingen.

Anti-witwaswetgeving – Oorsprong der gelden

Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen, meldt ondergetekende notaris Geens dat het saldo van de koopprijs werd betaald door middel van een overschrijving van rekeningnummer

Fiscale verklaringen

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat een belastingverhoging van toepassing is bij bewimpeling over de prijs en lasten of de overeengekomen waarde, alsook bij onvolledige of onjuiste weergave van rechtshandeling van partijen. Dit geldt ook bij een tekortschatting.

Herziening kadastraal inkomen

De verkopende partij verklaart dat het kadastraal inkomen van het goed tot op vandaag niet in herziening is gesteld en geen kennis te hebben van

werken die aan het goed werden uitgevoerd, sedert de vestiging of laatste aanpassing van dit kadastraal inkomen, welke de waarde van het goed hebben verhoogd.

Registratiebelastingen

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

Hierop heeft elke partij verklaard thans niet in aanmerking te komen voor enige gunstregeling, BEHOUDENS de kopende partij:

Teneinde te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en het recht op geschriften en dit in toepassing van artikel artikel 2.9.6.0.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verklaart de kopende partij dat deze overeenkomst aangegaan wordt en noodzakelijk is tot verwezenlijking van zijn maatschappelijk doel en dus ten algemenen nutte.

De vrijstelling geldt eveneens voor de bijlagen welke aan deze akte gehecht zijn (Ministeriële beslissing van 22 november 1957, nummer EE/74.413).

Verklaring voor de B.T.W.

Instrumenterende notaris verklaart lezing te hebben gegeven aan partijen die dat uitdrukkelijk bevestigen, van artikel 62, §2 en artikel 73, §1 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, waarop de verkopende partij verklaard heeft belastingplichtige te zijn voor wat betreft de toepassing van gezegd wetboek onder nummer 0459.802.269, doch geen deel uit te maken van een BTW-eenheid, en verder geen deel uit te maken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die wegens haar werkzaamheid die hoedanigheid heeft en eveneens binnen de 5 jaar vóór heden geen gebouw te hebben vervreemd met betaling van de belasting over de toegevoegde waarde, bij toepassing van artikel 8 van dat wetboek.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving.

Slotbepalingen

Handelingsbekwaamheid

Alle partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gemeld, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze overeenkomst vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, gerechtelijke reorganisatie.

Aanvaarding

De comparanten erkennen dat hen door ondergetekende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer

tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen werden vastgesteld.

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomst, zelfs indien bedingen van deze akte afwijken van deze vermeld in de onderhandse overeenkomst of andere documenten.

Identiteit van partijen - Waarmerking

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens aan de hand van de door de wet vereiste documenten.

Voorlezing - Toelichting

De partijen erkennen ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlijden dezer.

Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's één en twee van de Organieke wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door de notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

Recht op Geschriften: Recht van vijftig Euro (€ 50,00).

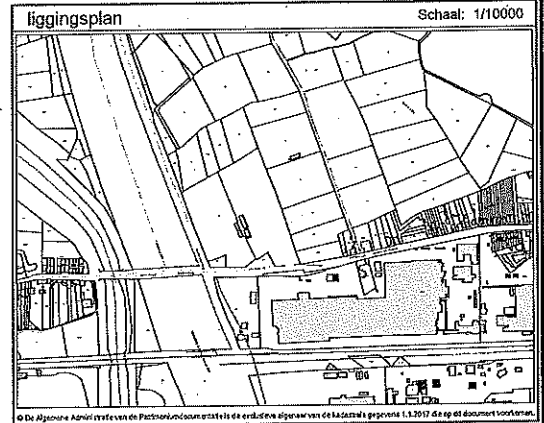
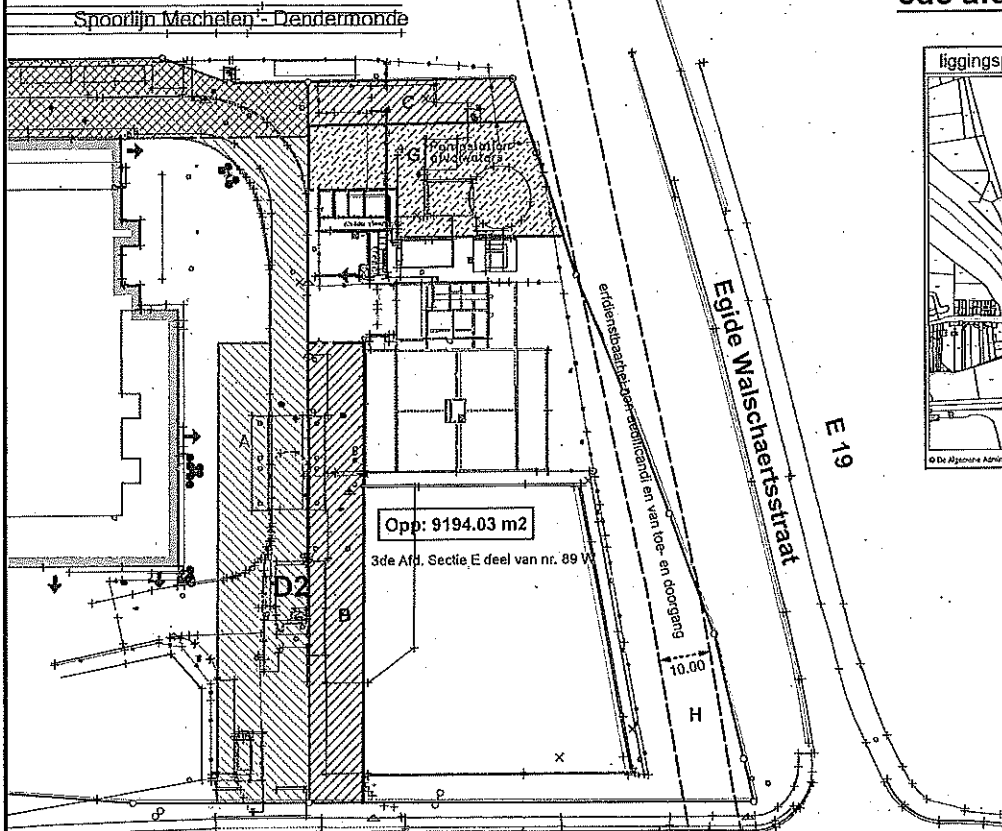
WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden op het stadhuis te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, datum als voormeld.

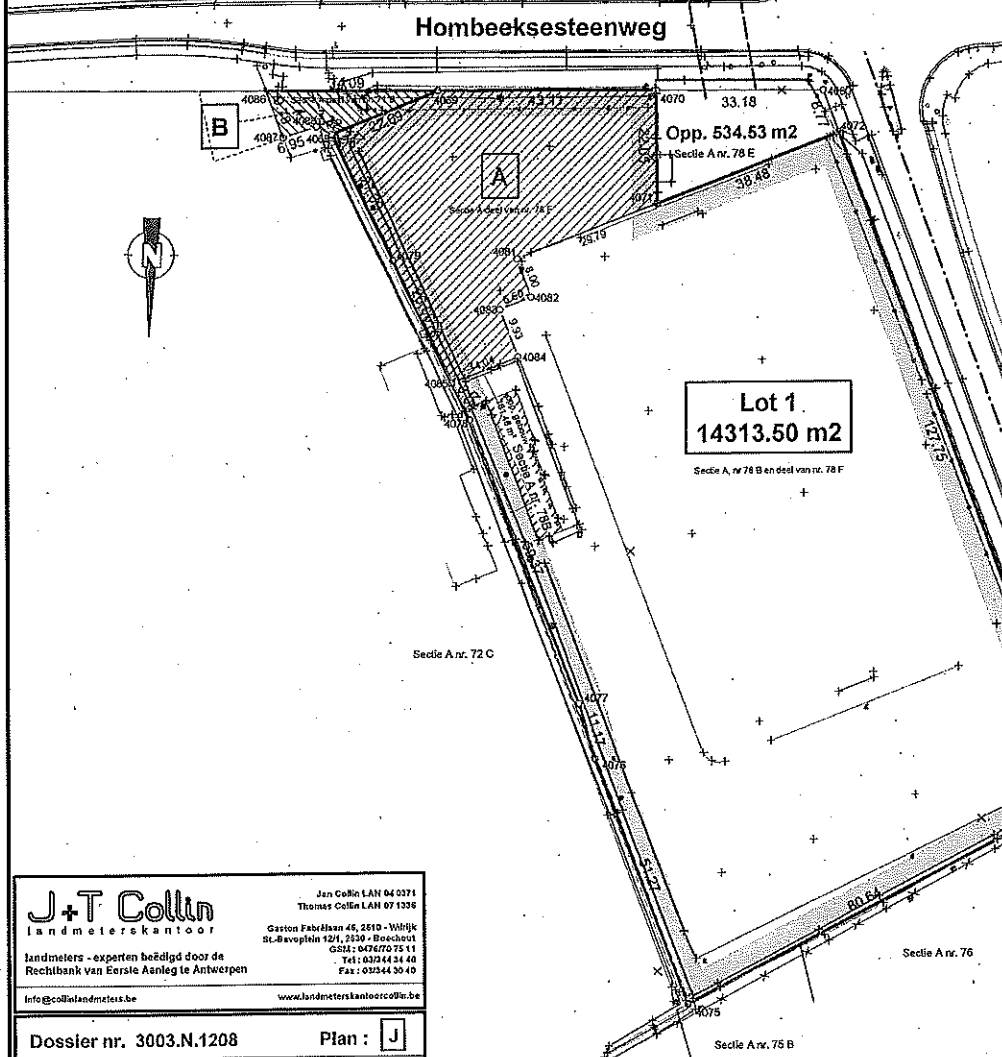
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, aanwezig als gezegd, deze getekend samen met ons notarissen.

Stad Mechelen, Hombeek

5de afd. Sectie A nrs. 78 B en 78 D



coördinatenlijst grenspunten				
Nr	X	Y	Commentaar	
4058	155927.313	189464.746	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4059	155906.417	189455.695	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4070	155863.310	189455.084	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4071	155862.548	189477.126	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4072	155828.913	189462.615	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4073	155779.990	189591.435	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4074	155782.556	189594.178	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4075	155853.311	189532.851	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4076	155872.671	189585.391	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4077	155876.086	189574.758	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4078	155898.786	189519.904	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4079	155914.720	189489.059	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4080	155830.134	189454.461	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4081	155890.138	189488.361	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4082	155887.121	189495.771	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4083	155883.231	189498.259	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4084	155888.484	189507.459	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4085	155902.488	189512.755	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4088	155940.501	189456.540	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4087	155936.652	189455.615	niet-gematerialiseerd grenspunt	
4086	155930.300	189463.306	niet-gematerialiseerd grenspunt	



oorsprong / verklaring grenslijnen

plan landmeter J. Van Deyck dd. 29.04.1963
 plan landmeter Bajoit dd. 30.04.1966
 plan landmeter J. Vander Veken dd. 27.12.1956
 plan landmeter J. Bruijants dd. 16.12.1969
 kadastrerschetsen
 atlas der buurtwegen
 rooilijnplannen

kadastrergegevens

Mechelen, 5de afd. Hombeek, sectie A, nrs. 78 B en 78 F.

- legende grenzen en oppervlaktes**
- 2,20 — bestaande grenzen
 - 2,20 — zonegrens
 - Lot 1: 14313.50 m²
Sectie A, nr. 78 B en deel van nr. 78 F
 - Lot A: 2144.35 m²: zone parking
Sectie A, deel van nr. 78 F
 - Lot B: 180.82 m²: zone toegang
Sectie A, deel van nr. 71 B

- legende**
- 2,20 — bestaande grenzen
 - 2,20 — zonegrens
 - Lot 1: 14313.50 m²
 - Lot A: 2144.35 m²: zone parking
 - Lot B: 180.82 m²: zone toegang
 - 2,20 — bestaande grenzen
 - 2,20 — zonegrens
 - Lot 1: 14313.50 m²
 - Lot A: 2144.35 m²: zone parking
 - Lot B: 180.82 m²: zone toegang

J+T Collin
 landmeterskantoor

Jan Collin LAN 04 0371
 Thomas Collin LAN 07 1336

Gaston Fabréhan 46, 2610 - Wilrijk
 St.-Bevoiplein 12/1, 2130 - Boecheut
 GSM: 0476767511
 Tel: 037443440
 Fax: 037443040

landmeters - experts beëdigd door de
 Rechtsbank van Eerste Aanleg te Antwerpen

Info@collinlandmeters.be www.landmeterskantoorcollin.be

Dossier nr. 3003.N.1208 Plan: J

Datum: 29.11.2017 Schaal: 1/1000

referentienummer plan AAPD: