

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 mei 2019 - Openbare zitting

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

27. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring ontwerpakte voor de verkoop van de pastorij Sint-Amandusstraat 5 te Heffen, kadastraal gekend 7de afdeling, sectie A, nummer 345/B.

De beslissing wordt genomen met 34 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Kenzo Van den Bosch), 1 stem tegen (Dirk Tuypens) en 6 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Johan Van Overtveldt, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 07.10.2016: gemeenteraad neemt kennis van het Ministerieel Besluit van 31 augustus 2016 tot desaffectatie van de presbyteria Sint-Amandus Heffen en Sint-Niklaas Leest.
- 11.05.2017: datum schattingsverslag opgemaakt voor landmeter Ibens.
- 09.06.2017: college besluit de pastorij Leest openbaar te verkopen en de minimum-inzetprijs vast te leggen op € 275.000,-
- 04.05.2018: college besluit om een leidraad voor vervreemding en herbestemming uit te schrijven voor de pastorij Sint-Amandusstraat 5 te Heffen.
- 04.05.2018: Equator advocaten worden aangeschreven om mee de leidraad uit te schrijven.
- 26.06.2018: gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de biedingsleidraad van de pastorij Sint-Amandusstraat 5 te Heffen.
- 01.07.2018 tot 15.08.2018: publicatie van de leidraad.
- 16.08.2018: einddatum inschrijvingen kandidaten.
- 20.08.2018 tot 31.8.2018: nazicht kandidaten.
- 04.09.2018: beoordelingscommissie.
- 14.09.2018 : college besluit de vervreemding en herbestemming van de pastorij toe te kennen aan Maarten Van Essche en gaat akkoord met de volgende principievoorwaarden :
 - Aanvaarding van het bod van 275.000 euro voor de verkoop van de pastorij.
 - Het stedenbouwkundig concept dient verder afgetoetst te worden in een voortraject met de Afdeling Omgeving en Monumentenzorg.

- Binnen de 6 maanden na de ondertekening van de compromis dient een volledig aanvaardbaar bouw dossier ingediend te worden.
- Binnen een termijn van 2 jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning dient het project gerealiseerd en geopend te zijn.
- De Stad heeft een recht van wederinkoop indien de bestemming (zoals voorgesteld in het dossier) van de pastorie wordt gewijzigd binnen de 5 jaar na het ondertekenen van de notariële akte.
- 06.05.2019 : ontvangst van ontwerpakte (opgemaakt door notaris Clerens en Verhavert)
- 13.05.2019 – punt 65: college keurt ontwerpakte voor vervreemding en herbestemming van de pastorie Heffen goed en verwijst deze door naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

De desaffectatie van de pastorie van Heffen is goedgekeurd op 31 augustus 2016, de stad beschikt over het volledige eigendomsrecht van de pastorie en kan vrij beslissen over de toekomst van de pastorie.

Volgens het schattingsverslag van 11 mei 2017 wordt de pastorie geschat op € 275.000.

Het college besloot om een nieuwe bestemming te zoeken voor de pastorie en heeft een kandidaat gezocht via het uitschrijven een leidraad tot vervreemding en herbestemming. De Stad heeft er voor gekozen om aan de pastorie een publieksgerichte functie toe te kennen. Gezien de stad niet de intentie heeft om deze functie zelf te ontwikkelen, werd een marktbevraging georganiseerd.

De gemeenteraad keurde op 26 juni 2018 de leidraad goed.

Op 13 augustus 2018 diende kandidaat Maarten Van Essche een voorstel in voor de pastorie. Zijn voorstel werd gunstig geëvalueerd door de beoordelingscommissie. In zijn vergadering van 14 september 2018 besloot het college de vervreemding en herbestemming van de pastorie toe te kennen aan Maarten Van Essche en gaat akkoord met de volgende principievoorwaarden :

- Aanvaarding van het bod van 275.000 euro voor de verkoop van de pastorie.
- Het stedenbouwkundig concept dient verder afgetoetst te worden in een voortraject met de Afdeling Omgeving en Monumentenzorg.
- Binnen de 6 maanden na de ondertekening van de compromis dient een volledig aanvaardbaar bouw dossier ingediend te worden.
- Binnen een termijn van 2 jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning dient het project gerealiseerd en geopend te zijn.
- De Stad heeft een recht van wederinkoop indien de bestemming (zoals voorgesteld in het dossier) van de pastorie wordt gewijzigd binnen de 5 jaar na het ondertekenen van de notariële akte.

Notaris Verhavert werd aangesteld om deze verkoop op te volgen, de bovenvermelde voorwaarden werden opgenomen in het ontwerp van akte.

Notaris Clerens vertegenwoordigt de belangen van de heer Van Essche.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om deze ontwerpakte goed te keuren.

Juridische grond

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

Financiële gevolgen

De verkoopprijs ten bedrage van 275.000,- van de pastorie wordt geboekt op ramingnummer 201853585 – budgetsleutel 2018/2610000/10/0050/01.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de ontwerpakte voor de verkoop door de stad aan Wilder bvba, zaakvoerder Maarten Van Essche, van de pastorie Sint-Amandusstraat 5 te Heffen, kadastraal gekend 7^{de} afdeling, sectie A, nummer 345/B mits de prijs van € 275.000,-.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verzoekt volmacht te willen verlenen aan de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte te ondertekenen namens de Stad Mechelen.


Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier


Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 28 mei 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

Akte: VRK STAD MECHELEN / WILDER BVBA Rep.nr: 219
Dossier: 2180436/BK
Klantnr:

Het jaar TWEEDUIZEND NEGENTIEN

Op twaalf juni

Voor Ons, Meester Gauthier Clerens, notaris met standplaats te Mechelen, houder der minuut, en zijn ambtgenoot, Meester Paul Verhavert, notaris ter standplaats Mechelen (handelend voor rekening van de BVBA "Notaris Paul Verhavert" te Mechelen, Van Benedenlaan 58, BTW BE0643 905 004 RPR Mechelen).

ZIJN AANWEZIG

"**STAD MECHELEN**", waarvan de burelen gevestigd zijn te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, met ondernemingsnummer 0207.499.430.

Vertegenwoordigd door:

1. mevrouw Fabienne Blavier, geboren te Vilvoorde op zesentwintig januari negentienhonderd negenenzeventig, [Rijksregister nummer: 79.01.26-118.89], wonende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 264, voorzitter van de gemeenteraad,

2. de heer Erik Laga, geboren te Kamina (Belgisch Congo) op één juli negentienhonderd negenenvijftig, [Rijksregisternummer 59.07.01-433.49], wonende te 2800 Mechelen, Zelestraat 82, algemeen directeur.

Beiden handelend in hun gezegde hoedanigheid, tot onderhavige verkoop gemachtigd blijkens beslissing van de gemeenteraad in zitting van #, dewelke aan deze zal blijven gevoegd en hiermede ter registratie zal worden aangeboden.

Hierna genoemd de "**VERKOPER**"

"**WILDER**" besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht blijkens akte verleden voor notaris # te # op #, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van # onder nummer #.

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 1650 Beerseel, Steenweg op Ukkel 327, \$BTW-regime niet gekend.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel \$ van de statuten, door haar zaakvoerder, te weten:

De heer **VAN ESSCHE Maarten**, geboren te Bonheiden op acht maart negentienhonderd negenenzeventig, [Rijksregister nummer : 79.03.08-061.21], wonende te 2801 Mechelen (Hef-fen), Sint-Amandusstraat 3.

Hierna genoemd de "**KOPER**"

Welke comparanten ons het volgende hebben verklaard:

De verkoper draagt het hierna beschreven onroerend goed ten titel van verkoping over aan de koper die uitdrukkelijk aanvaardt onder de gewone waarborg in rechte en in feite en voor vrij, zuiver en onbelast wat betreft alle mogelijke voorrechten, hypotheken of gelijk welke andere beletselen en onder de hierna te bepalen voorwaarden:

STAD MECHELEN- zevende afdeling - voorheen Heffen

Een pastorie, gelegen Sint-Amandusstraat 5, kadastraal bekend, zevende afdeling, sectie A, nummer 0345BP0000, groot duizend vijffennegentig vierkante meter (1.095 m²).
Kadastraal inkomen : 823,00 euro

Zo en gelijk voorschreven goed zich uitstrekt en gelegen is zonder uitzondering noch voorbehouding.

Oorsprong van eigendom

Het voorschreven goed behoort toe aan de STAD MECHELEN, verkoper in deze, sedert meer dan dertig jaar voor heden.

De koper vergenoegt zich met de eigendomsaanhaling die hiervoor wordt opgegeven en vraagt enkel een expeditie van deze akte.

ALGEMENE VOORWAARDEN

De verkoop geschiedt onder de navolgende voorwaarden, voor zover niet in tegenspraak met de Europese verordeningen, wetten en decreten van openbare orde en dwingend recht, in welk geval de wet primeert:

1. De koper verwerft de eigendom van het onroerend goed vanaf heden en het genot zoals hierna onder de bijzondere voorwaarden zal bepaald worden.

2. Het onroerend goed wordt overgedragen en aanvaard in de staat en toestand waarin het zich bevond bij het sluiten van de verkoopsovereenkomst, met inbegrip van al zijn roerende goederen.

3. Het onroerend goed wordt verkocht met al zijn heersende en lijdende, durende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven-en ondergrondse leidingen.

De koper kan de ene laten gelden en zich tegen de andere verzetten, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico zonder verhaal tegen de verkoper. De verkoper verklaart zelf geen weet te hebben van bestaande erfdienstbaarheden en verklaart er zelf geen te hebben gevestigd in

het voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, behoudens het eventueel hierna vermelde.

4. Het onroerend goed wordt verkocht zonder enige waarborg van de verkoper jegens de koper inzake gebeurlijke bouwgebreken en/of verborgen gebreken van het verkochte, zelfs indien deze bouw- en/of verborgen gebreken na heden aan het licht komen. Te dien einde verklaart de koper dat hij het verkochte goed persoonlijk bezocht en onderzocht heeft.

5. Het goed wordt verkocht zonder garantie voor gebreken betreffende de staat van gebouwen door ouderdom of andere reden, voor gebreken in de grond of de ondergrond, voor gebreken in de voorgevel aan de openbare weg; de koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643, van het Burgerlijk Wetboek, tenzij voor bedrog of kennis van verborgen gebrek door de verkoper.

In dit kader verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast en hij dus niets verzwegen heeft.

6. De oppervlakte die hiervoor wordt opgegeven wordt niet gewaarborgd, het gebeurlijk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke vormt voordeel of nadeel van de koper ook al overtrof het één / twintigste zonder enig verhaal jegens de verkoper.

7. Aangaande de aard van de bodemgesteldheid en de materialen zich daarin bevindende, wordt door de verkoper niets gewaarborgd, de koper op eigen risico kopende, zoals het hem werd uitgelegd, door de instrumenterende notaris.

8. De koper zal zich moeten voegen naar alle voorschriften van de bevoegde overheidsinstanties inzake urbanisatie, verkaveling, rooilijnen, bouwstijl, en inplanting van de gebouwen en erkennen voldoende ingelicht te zijn door de verkoper en de instrumenterende notaris nopens de bestaande toestand.

9. De koper zal ter ontlasting van de verkoper alle abonnementen inzake de diensten van water, gas en elektriciteit die bestaan nopens het verkochte goed voortzetten en de vergoedingen betalen vanaf het genot.

10. BRANDVERZEKERING

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat, overeenkomstig artikel 111 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014, een individueel afgesloten brandverzekeringsspolis van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij deze polis reeds eerder werd beëindigd. De verkoper verplicht er zich toe nog minstens acht dagen de verzekering in stand te houden.

De koper zal op eigen initiatief, vanaf de overdracht, de nodige schikkingen dienen te treffen tot instandhouding van de verzekering tegen brand en andere risico's, zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de notaris.

11. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het hierbij verkochte goed zou het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure of onbewoonbaar verklaring.

12. PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen en dat hij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

13. LEEGSTAND EN VERKROTTING

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige opname van voorschreven eigendom in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen of van leegstaande verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen in de zin van het decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig december negentienhonderd vijf en negentig.

De verkoper verklaart evenmin door een administratie gewaarschuwd te zijn dat het bij deze verkochte eigendom behoudens gegronde betwisting op de inventaris zal gezet worden.

14. BEPALINGEN IN VERBAND MET HET VOORKOOPRECHT - VLAAMSE WOONCODE

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch wettelijk noch conventioneel, dan het eventuele hierna vermelde voorkooprecht.

15. OPEISING VERLATEN GEBOUWEN

De verkoper verklaart tevens dat er hem geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte eigendom zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van twintig april negentienhonderd drieënnegentig betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134 bis van de Gemeentewet.

De partijen verlenen de instrumenterende notaris ontheffing dienaangaande nog nadere opzoekingen te doen, en ontslaan hem van alle verantwoordelijkheid desbetreffende.

16. ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erf-

goed/bouwkundig relict, vastgesteld bij ministerieel besluit van veertien maart tweeduizend negentien.

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

17. RUIMTELIJKE ORDENING

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom 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 koper 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 verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed,
- voor alle constructies door hem opgericht, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- niet op de hoogte zijn van enige stedenbouwkundige misdrijven en/of stedenbouwkundige inbreuken.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, met uitzondering van:

- bouwen ontmoetingscentrum dd. 15.02.2011;
- het plaatsen voor de duur van 1 jaar van 2 containerklassen dd. 09.07.2002;
- verbouwen woning dd. 26.08.1969.

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

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

3° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een

rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregel), en dat evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° 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.

5° dat het goed niet gelegen is in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

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

De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

De notaris laat opmerken dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente bekomen werd, bijgevolg werd de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Kopers verklaren uitdrukkelijk dat de notaris hen gewezen heeft op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

18. Verzekeringsattest

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed sinds 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1782 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, niet van toepassing.

19. KLIM (Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt)

De notaris wijst partijen op het bestaan van de website www.klim-cicc.be, waarin kan nagekeken worden of het verkochte goed al dan niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en of er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

20. WATERPARAGRAAF

De notaris wijst de koper er op dat het verkochte goed

- geheel niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- geheel niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- geheel niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

21. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet bezwaard is met verhaalbelastingen en taksen uit hoofde van het openen, verbreden en verbeteren van de voorliggende straat of voetpad.

Deze taksen, indien er zouden bestaan, of op de rol zouden gezet worden, zelfs na de datum van huidige akte, zullen ten laste van de verkoper blijven in zover deze betrekking hebben op al de tot op heden reeds uitgevoerde infrastructuurwerken.

22. Alle kosten, registratiebelasting en erelonen medegebracht door de onderhavige akte worden betaald en gedragen door de koper, met uitzondering van de leveringskosten en de administratieve attesten lastens de verkopers.

23. Ondergetekende notaris heeft partijen ingelicht inzake de herzieningsplicht die ten laste van de koper kan komen ingeval het eigendom verhuurd is of geweest is met toepassing van BTW.

24. De partijen verrichten woonstkeuze in hun aangegevide verblijfplaatsen.

25. POSTINTERVENTIEDOSSIER ("KB 25/01/2001")

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een POSTINTERVENTIEDOSSIER werd opgesteld antwoordt de verkoper ONTKENNEND. Er is evenwel een beperkt postinterventiedossier voorhanden. Op eenendertig augustus tweeduizend zeventien (factuurdatum) werd een nieuwe cv-installatie geïnstalleerd in de pastorij. De nodige documenten werden op heden overgemaakt aan de koper.

26. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten van de verkoper betreffende het verkochte goed, en dit zonder enig verhaal tegenover de verkoper en zonder enige borgstelling vanwege de verkoper. De koper neemt alle rechten van de verkoper over tegenover verzekeraars, aannemers en andere derden en zulks met terugwerkende kracht.

27. Vermindering van registratierechten

Door de instrumenterende notaris voorgelicht betreffende de voorwaarden vereist om te genieten van de vermindering van rechten voorzien door Vlaamse Codex Fiscaliteit,

verklaart de koper niet te voldoen niet te voldoen aan gezegde voorwaarden.

28. REGISTRATIE VAN AANNEMERS-MEERWAARDE-PREMIES

De instrumenterende notaris heeft ondermeer partijen ingelicht omtrent de wetgeving aangaande de registratie van aannemers, de directe belastingen op de meerwaarden, het bekomen van premies of eventuele verminderingen van onroerende voorheffing.

29. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN INZAKE HET WETBOEK DER BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE - WBTW

De verkoper verklaart dat de notaris hem voor heden gevraagd heeft of hij hetzij persoonlijk, hetzij als deeluitmakende van een feitelijke of tijdelijke vereniging belastingsplichtige is, of tijdens de vijf jaar voor heden is geweest, voor de toepassing van het Wetboek der Belasting op de Toegevoegde Waarde (WBTW) dan wel of hij binnen de vijf jaar voor heden een gebouw heeft vervreemd bij toepassing van artikel 8 paragraaf 2 of 3 van zelfde wetboek.

De verkoper heeft, nadat de notaris hem lezing heeft gegeven van artikel 62, paragraaf 2 en van artikel 73 van het WBTW, verklaart belastingsplichtige te zijn, en dat hij zijn aangiften indient op het B.T.W.-kantoor te Mechelen onder nummer BE0207.499.430.

30. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND - BODEM DECREET

De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst Milieu van de Stad Mechelen heeft bij brief van acht oktober tweeduizend achttien bevestigd dat er voor voorbeschreven grond volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- besluit schepencollege van 28 mei 1971 tot 28 mei 2001 voor een ondergrondse stookolietank van 5.400 liter;

Bij e-mail van 30 november tweeduizend achttien liet de stad Mechelen weten dat het verkochte perceel oorspronkelijk groter was en dat de stookolietank zich bevond op het perceel rechts van het hierbij verkochte perceel.

- besluit schepencollege van 28 september 1982 tot 28 september 2012 voor een propaangastank 1.000 liter.

Bij schrijven van 23 november 2018 liet bvba Guido Van Hemelen te Lichtaart weten dat de propaangastank verwijderd werd.

De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de "Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest" verkort genaamd "OVAM" op dertig juni tweeduizend zeventien met referentie A: 20170384392 - R: 20170383598, voorgelegd voor de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de koper op de hoogte gebracht van de inhoud van dit bodemattest door het hem te zijn voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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 gehouden zijn.

31. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE STOOKOLIETANK

De verkopers verklaren dat er geen stookolietank aanwezig is in het bij deze verkochte onroerend goed, zoals hierboven vermeld.

32. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd eenentachtig, met een elektrische installatie die vóór een oktober negentienhonderd eenentachtig in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van zeven augustus tweeduizend zeventien werd door vzw ATK te Bonheiden vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te

laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dien-
aangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en
herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van
deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat
de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de
vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend orga-
nisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te ver-
richten. De koper erkent door de notaris op de hoogte
gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het
Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijk-
heden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet
aan de vereisten van dit Reglement.

33. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt
met betrekking tot het goed; voorwerp van huidige verkoop,
door energiedeskundige Elke De Wael te Kapelle-op-den-Bos
gedateerd van negen augustus tweeduizend zeventien met
vermelding van unieke code 20170809-0001983724-1 en met een
energiescore van 716 kWh/m²jaar.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de
koper voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd
gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energiepres-
tatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt
heden door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

34. BIJZONDERE VOORWAARDEN

De koper en/of zijn rechtsopvolgers verklaren zich te
houden aan al de richtlijnen opgenomen in biedingsleidraad
van de stad Mechelen genaamd "Vervreemding van de Pastorij
te Sint-Amandusstraat 5 te Heffen", welke aan deze akte
gehecht zal blijven om er mee geregistreerd en overgeschre-
ven te worden.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partij-
en inzonderheid op het terugkooprecht opgenomen in artikel
8, het voorkooprecht opgenomen in artikel 9 en de regels
met betrekking tot doorverkoop opgenomen in artikel 10,
zoals deze allen werden opgenomen in de Algemene verkoops-
voorwaarden van de voormelde biedingsleidraad van de stad
Mechelen.

Partijen zijn volgende bijzondere voorwaarden overeen-
gekomen ingevolge het besluit van het College van burge-
meester en schepenen de dato veertien september tweeduizend
achttien:

* Aanvaarding van het bod van tweehonderdvijfenzeven-
tigduizend euro (€ 275.000,00) voor de verkoop van de
pastorij;

* Het stedenbouwkundig concept dient verder afgetoetst te worden in een voortraject met de Afdeling Omgeving en Monumentenzorg.

* Binnen de 6 maanden na de ondertekening van de compromis dient een volledig aanvaardbaar bouwdoossier ingediend te worden.

* Binnen een termijn van 2 jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning dient het project gerealiseerd en geopend te zijn.

* De Stad heeft een recht van wederinkoop indien de bestemming (zoals voorgesteld in het dossier) van de pastorie wordt gewijzigd binnen de 5 jaar na het ondertekenen van de notariële akte.

De koper wordt in de plaats gesteld in al de rechten en verplichtingen vervat in voormelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

35. GEBRUIK - EIGENDOMSOVERGANG - GENOT - BELASTINGEN

De koper heeft de eigendom vanaf heden. Van nu af is verlies of beschadiging voor zijn rekening zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

In dit verband verklaart de verkoper dat de eigendom NIET VERHUURD EN ONMIDDELIJK BESCHIKBAAR IS. Mitsdien stelt de verkoper de koper in volle eigendom, genot en gebruik vanaf heden.

Alle openbare lasten gesteld of te stellen op het onroerend goed zijn ten laste van de koper vanaf HEDEN.

De bijzondere aandacht van partijen wordt gevestigd op het feit dat, ingevolge de geldende fiscale beschikkingen, de eigenaar van het goed op één januari instaat voor de betaling van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar.

De koper verplicht er zich toe zijn aandeel in de onroerende voorheffing alsmede alle taksen en lasten terug te betalen aan de verkoper op diens eerste vraag voor de periode hierboven bedongen.

De verkopers bevestigen het aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende jaar van de kopers te hebben ontvangen, ten bedrage van driehonderdeenennegentig euro drieëntachtig cent (€ 391,83) waarover kwijting, onder voorbehoud van inning van de eventuele cheque(s).

36. PRIJS - BETALING

De onderhavige verkoping wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs van **tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00)**.

Op deze verkoopprijs werd voorafgaandelijk aan onderhavige akte een voorschot betaald, groot zevenentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 27.500,00), via overschrijving van rekening BE19 7512 0930 3812 op naam van VAN ESSCHE Maarten.

Om te voldoen aan de wet van tien augustus negentienhonderd acht en negentig betreffende de voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld, wordt hierbij vastgesteld dat de betaling van het saldo, hetzij tweehonderdzevenenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 247.500,00) verricht werd als volgt :

37. KWIJTING

Is hier in overeenstemming met artikel 163 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 tussengekomen de heer **SCHAERLAECKEN Rik**, voormeld, in zijn hoedanigheid van Financieel Directeur van de Stad Mechelen, die verklaart deze prijs ontvangen te hebben en er kwijting voor te verlenen.

38. PRIJSBEWIMPELING

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen lezing gaf van artikel 3.4.7.0.6 en artikel 3.18.0.0.14 VCF.

39. MEERWAARDEBELASTING

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en verder van het WIB 1992 (in het bijzonder artikel 90, 1° en art. 90, 8°) inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die eruit voortvloeien.

40. COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

Ondergetekende comparanten, koper en verkoper, verklaren hierbij dat de instrumenterende notaris hen gevraagd heeft of één van hen of beiden beroep deden of hebben gedaan op de wet betrekking hebbend op de collectieve schuldenregeling. Door de instrumenterende notaris degelijk voorgelicht verklaren beide partijen geen enkel beroep gedaan te hebben op deze wet.

41. PANDWET

Naar aanleiding van de Pandwet van 11 juli 2013 verklaren de verkopers dat :

- er zich in of op voorschreven eigendom 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 hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

42. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De algemene administratie Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambts-halve inschrijving bij de overschrijving dezer.

43. BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Conform de organieke wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten, voor zover het natuurlijke personen betreft, en voor de rechtspersonen te hebben nagezien dat de benaming, de oprichtingsdatum en de maatschappelijke zetel, gelijkvormig zijn aan de meldingen in de officiële stukken hem vertoond.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding, voor zover het natuurlijke personen betreft.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de opzoeken in het rijksregister of op basis van het trouwboekje van de partijen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

44. SLOTBEPALING

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de

rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard 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.

De comparanten 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.

45. AFWIJKING VAN DE ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Voor zover de lasten en voorwaarden vervat in onderhavige akte zouden afwijken van deze opgenomen in de voordien tussen partijen afgesloten onderhandse overeenkomst, verklaren de comparanten dat de lasten en voorwaarden zoals die geformuleerd worden in onderhavige akte overeenstemmen met hun bedoelingen en de vroeger bedongen lasten en voorwaarden, zo nodig, wijzigen en vervangen.

46. RECHT OP GESCHRIFTEN

Ondergetekende notaris Gauthier Clerens bevestigt het recht op geschriften ten belope van vijftig euro (€ 50,00) te hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Mechelen, in Ons kantoor, zelfde datum als boven.

Na gedane integrale voorlezing en toelichting hebben de partijen samen met Ons, Notarissen, deze getekend, nadat de notaris hen de draagwijdte van iedere bepaling heeft verklaard, hetgeen de partijen uitdrukkelijk erkennen.