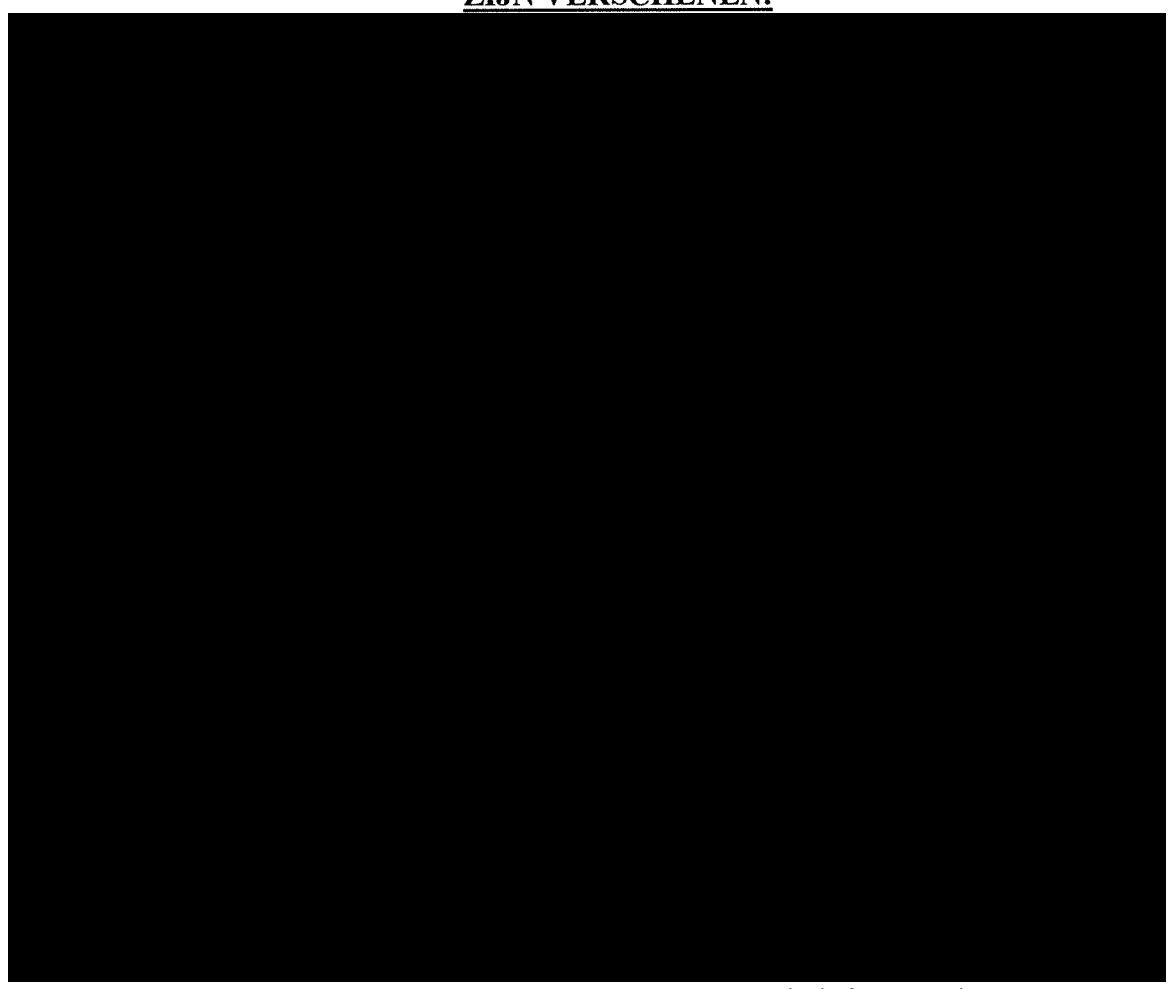


VERKOOP

In het jaar tweeduizend veertien.
Op dertien maart.

Voor mij, Marc VERDONCK, geassocieerd notaris, vennoot in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Leo Vlaeymans & Marc Verdonck', geassocieerde notarissen, met standplaats te Sint-Katelijne-Waver, minuuthouder, met tussenkomst van Cathérine GOOSSENS, geassocieerd notaris te Grobbendonk.

ZIJN VERSCHENEN:

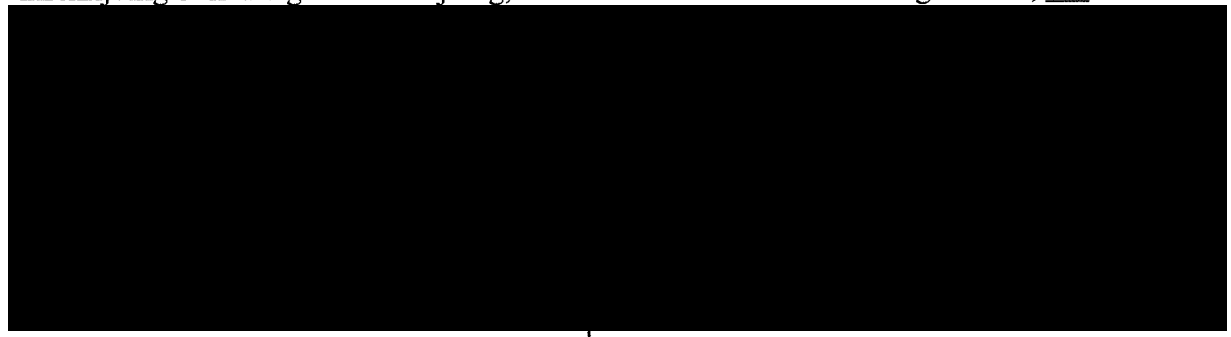


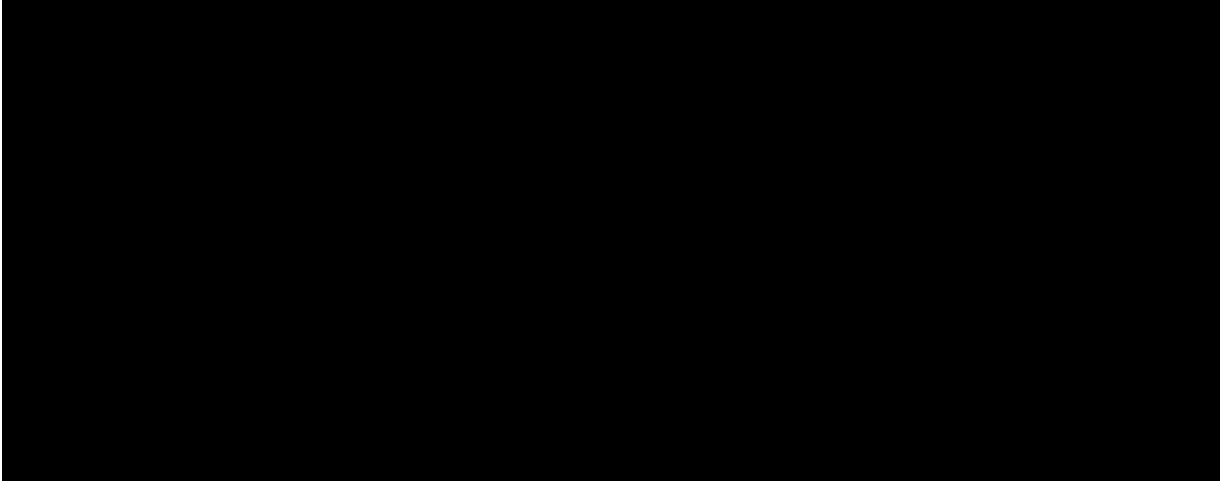
Eerste dubbel
blad



AL

Verder genoemd de "VERKOPER", vertegenwoordigd als gezegd.
Die verklaart te verkopen onder vrijwaring als naar recht en voor vrij van enige inschrijving of nadelige overschrijving, de hierna vermelde onroerende goederen, aan:





De comparanten sub 1 en 2 samen of afzonderlijk verder genoemd de "KOPER", hier respectievelijk aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, en die verklaren deze koop te aanvaarden, in de nagemelde verhoudingen tussen hen.

Bekwaamheid der partijen

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de hierna gemelde rechtshandelingen te stellen en niet onderworpen te zijn aan enige maatregel zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van een voorlopige bewindvoerder, enzovoort, waardoor zij de bedoelde rechtshandeling niet zouden mogen of kunnen stellen.

BESCHRIJVING VERKOCHTE GOEDEREN.

Onroerend goed sub 1).

Gemeente DUFFEL, eerste afdeling.

In een appartementsgebouw, met aanhorigheden, op en met grond, onderworpen aan het stelsel van de mede-eigendom, gestaan en gelegen te Duffel, **Leopoldstraat 131**, gekadastraerd volgens titel wijk A nummer 459/H/6, met een kadastrale oppervlakte aldaar van driehonderd twintig vierkante meter (320 m²).

Thans gekadastraerd dit gehele gebouw op en met grond: wijk A nummer 459/H/6, met een oppervlakte voor deze grond ('OPP. & G.D.') van drie are twintig centiare (03 a 20 ca).

In dit gebouw, volgende kavel :

Het gelijkvloers, omvattende een handelsgelijkvloers, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

vitrine 1, vitrine 2, deel winkelruimte en inrit-doorgang naar garages;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfhonderdtwintig/duizendsten (520/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): 1.440,00 EUR.

* * *

WIJZE VAN AANKOOP:



Onroerend goed sub 2).

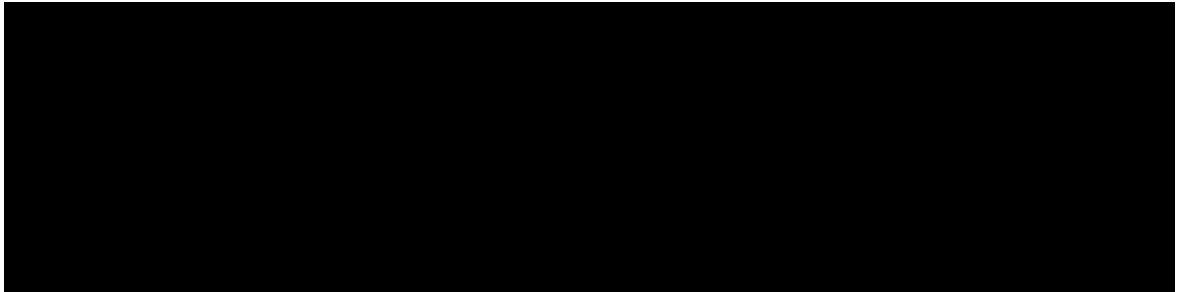
Gemeente DUFFEL, eerste afdeling.

Een handelshuis met aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen te Duffel, **Leopoldstraat +131**, gekadastraerd volgens titel wijk A nummer 459/R/6, met een kadastrale oppervlakte aldaar van achthonderd tweeënzestig vierkante meter (862 m²), met inbegrip van de uitwegenis naar dit handelshuis, gekadastraerd als *deel* van nummer 459/T/6.

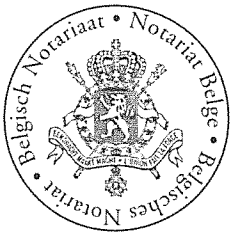
Thans gekadastraerd wijk A nummer 459/R/6 ('hand/huis'), met een oppervlakte van acht are tweeënzestig centiare (8 a 62 ca) en *deel* van nummer 459/T/6 (zonder dat voor dit deel een aparte oppervlakte is aangeduid).

Kadastraal inkomen van 459/R/6 (niet-geïndexeerd): 3.202,00 EUR.

WIJZE VAN AANKOOP:



Tweede dubbel
blad



die allen de koop aanvaardden.

Meetplan - verwijzing

Beide voormelde eigendommen sub 1) en 2) staan gezamenlijk afgebeeld in roze kleur, met een oppervlakte van duizend honderdzeventig vierkante meter (11 a 70 ca) op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter Carl Mariën, alsdan kantoorhoudende te Mechelen, Liersesteenweg 222, gedagtekend op vierentwintig november negentienhonderd achtennegentig, welk plan gehecht bleef aan vorige eigendomstitel, zijnde aankoopakte verleden voor notaris Philippe Goossens te Grobbendonk met tussenkomst van notaris René Van den Kieboom te Antwerpen op vijftien januari negentienhonderd negenennegentig.

Opmerking voor de diensten van het Kadaster

Bij deze wordt opgemerkt dat de huidige weergave in de kadastrale bescheiden een onjuistheid bevat. Diezelfde, identieke onjuistheid werd reeds ter sprake gebracht in de vorige eigendomstitel, verleden voor notaris Philippe Goossens te Grobbendonk met tussenkomst van notaris René Van den Kieboom te Antwerpen op vijftien januari negentienhonderd negenennegentig, waar letterlijk het volgende vermeld wordt:

“Bij deze wordt er opgemerkt dat de diensten van het Kadaster, de uitwegenis gekadastraerd sectie A, deel van nummer 459/T/6, ten onrechte gevoegd hebben bij het achterliggend goed, ten kadaster gekend sectie A, nummer 459/T/6, toebehorende aan de vennootschap “Healthcenter”, gevestigd te Duffel, Leopoldstraat 131B, daar in de akte van aankoop door deze laatste, verleden voor notaris René Van den Kieboom te Antwerpen op eenendertig augustus negentienhonderd vijfnegentig, het aangekochte goed werd omschreven als volgt: Gemeente Duffel: Een magazijnen- en garagecomplex, het achtergebouw uitmakende van een gebouw gelegen te Duffel, Leopoldstraat 131, ten

kadaster gekend sectie A, nummers 459/C/6/deel en 459/G/6/deel, voor een oppervlakte ingevolge nagemelde meting van drieduizend vijfhonderd twintig vierkante meter. Zo en gelijk zelfde eigendom voorkomt op een aan deze akte gehecht opmetingsplan opgemaakt door beëdigd schatter van onroerende goederen, de heer Carl Mariën, te Mechelen, Hazeldonkstraat 6, op achtentwintig augustus negentienhonderd vijfnegentig”.

Referentienummer in de databank afbakeningsplans

Door de bovenvermelde missing ten Kadaster waarbij de uitwegenis gekadastraerd sectie A, deel van nummer 459/T/6, ten onrechte gevoegd werd bij het achterliggend goed, kadastraal gekend sectie A, nummer 459/T/6, is dus thans een *deel* van kadastrummer 495/T/6 in de verkoop begrepen.

Voor het in onderhavige akte verkochte goed (bevattende onder andere dus *deel* van 495/T/6) werd bij de bevoegde diensten van het Kadaster een referentienummer aangevraagd (waarbij ook melding werd gemaakt van de foutieve kadastrale toestand). In antwoord werd door de bevoegde Dienst van het Kadaster het referentienummer afgeleverd, met name 12009/10128.

Bovendien werd door dezelfde Dienst van het Kadaster meteen een referentienummer afgeleverd voor het plan met de juiste configuratie van het achterliggend eigendom, zijnde het hierboven reeds aangehaald plan van landmeter Carl Mariën dedato 28 augustus 1995. Het aan dat plan toegekende referentienummer is 12009/10127.

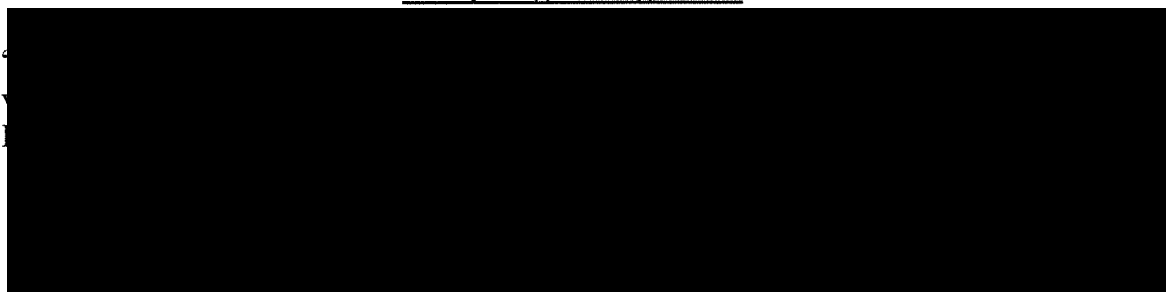
Basisakte - verwijzing

Het goed sub 1) maakt deel uit van een gebouw dat onder het regime van de appartementsmede-eigendom werd gebracht ingevolge basisakte, bevattende tevens reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en algemene bepalingen, verleden voor notaris Karel Van Genechten te Walem op twintig februari negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op zevenentwintig februari nadien, boek 9847 nummer 12.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde basisakte, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het verkochte goed, en tenslotte ook onder verbintenis van alle bepalingen van het reglement van (inwendige) orde.

De koper erkent van dit alles op de hoogte te zijn en voorafgaandelijk kopie van de basisakte te hebben ontvangen. Door deze koop wordt hij in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de verkoper dienaangaande. Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of -aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akte, beslissingen en bepalingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten.

Oorsprong van eigendom



VERKOOPSVOORWAARDEN

1/ Eigendom-gebruik:

De koper zal de eigendom van de verkochte goederen bezitten vanaf heden.

Genot:

De koper erkent dat hij reeds, ingevolge sleutelovereenkomst, het genot van de goederen door eigen gebruik heeft bekomen sinds *veertien oktober tweeduizend dertien (14/10/2013)*.

2/ Wederinkoop - voorkoop:

Ingevolge het Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten ('Harmoniseringsdecreet') is de instrumenterende notaris gehouden te werken via het ene unieke voorkooploket van e-notariaat: er is geen ander loket waar de informatie met betrekking tot voorkooprechten bindend wordt verstrekt, en er is geen ander loket waar de procedure inzake de voorkooprechten geldig kan worden gevoerd.

Na raadpleging van het 'informatiedossier voorkoop' op dat loket op datum van achtentwintig november tweeduizend dertien (28/11/2013) is gebleken dat de beide hier verkochte goederen aan geen enkel voorkooprecht onderworpen zijn.

3/ Wonen in eigen streek:

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest over het Decreet van zevenentwintig maart tweeduizend en negen betreffende het Grond- en Pandenbeleid en in het bijzonder wat betreft Boek 5 « Wonen in eigen streek ». De gemeente Duffel komt **inderdaad** voor in de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst van doelgemeenten, zoals vermeld in artikel 5.1.1. van het voormeld decreet grond- en pandenbeleid. Rekening houdende met de recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof is voormeld decreet niet meer van toepassing.

4/ Lasten: Alle belastingen, lasten en taksen betreffende de verkochte goederen zijn lastens koper pro rata temporis **vanaf 14 oktober 2013**, behalve die taksen die logischerwijze lastens de verkoper blijven (verhaalbelasting, taks op leegstaande goederen en dergelijke meer). De verkoper verklaart dat deze laatste taksen evenwel niet rusten op de goederen.

De verkoper verklaart op heden van de koper, bij wijze van forfait, diens pro rata aandeel in de onroerende voorheffing voor beide verkochte goederen te hebben ontvangen, meer bepaald het deel van 14 oktober 2013 tot 31 december 2013 (zijnde 523,68 EUR, namelijk 162,44 EUR + 270,93 EUR vanwege de vennootschap en 90,31 EUR vanwege de heer De Wilde en mevrouw Lepez zelf), alsook het *ganse* jaar 2014 (zijnde 2.419,55 EUR, namelijk 750,51 EUR + 1.251,78 vanwege de vennootschap en 417,26 EUR vanwege de heer De Wilde en mevrouw Lepez zelf), hetzij samen tweeduizend negenhonderd drieënveertig euro drieëntwintig cent (**2.943,23 EUR**). Waarover kwijting.

5/ Verzekeringopolis:

1) Wat betreft het goed sub 1) wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de verkoper die voortspruiten uit de collectieve verzekeringspolissen tegen

Derde dubbel
blad



brand en andere risico's en dit overeenkomstig de bepalingen dienaangaande aangehaald in de basisakte van het gebouw. Voor zover dit nog niet gebeurd is (gelet op het feit dat hij reeds in genot getreden is), zal de koper verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten, de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en zijn aandeel in de verzekeringspremies te betalen vanaf bedoelde ingenottreding, zijnde 14 oktober 2013.

2) Wat betreft het goed sub 2), wijst de notaris er de koper op dat deze polis van rechtswege normaliter vervalt drie maanden na datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder werd beëindigd. De koper zal in voorkomend geval onmiddellijk het nodige doen voor het aangaan van een nieuwe polis, indien hij tegen brand en andere risico's wenst verzekerd te zijn.

6/ Water - gas - elektriciteit - televisie:

Voor zover dit nog niet gebeurd is, is de koper verplicht alle eventueel bestaande contracten betreffende water-, gas-, of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst (televisie,...) over te nemen vanaf zijn ingenottreding; hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop alsook de syndicus.

7/ **Erfdienstbaarheden:** De goederen worden verkocht in hun huidige toestand, met al hun erfdienstbaarheden waaronder, wat betreft het goed sub 1), ook deze die voortvloeien uit de gemeenschap van het appartementsgebouw. De verkoper verklaart zelf sedert zijn verkrijging geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader.

8/ **Oppervlakte:** De goederen worden verkocht zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil meer dan één/twintigste met de werkelijke grootte.

9/ **Staat en toestand; eventuele gebreken:** De goederen worden verkocht met al hun zichtbare en verborgen gebreken en de verkoper is niet tot vrijwaring gehouden, noch voor zichtbare gebreken, noch voor verborgen gebreken (zoals hout- of muurzwam, asbest) die hij niet kende, of voor mogelijke burenhinder. De goederen worden bijgevolg overgedragen zonder verhaal van de koper tegen de verkoper wegens de gesteldheid van de gemeenschappelijke bodem, toestand van de privatieve en gemeenschappelijke delen in het appartementsgebouw, en mogelijke burenhinder.

10/ Bodemdecreet:

1. De "verkoper" verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten *geen risicogrond* is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voortkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De koper verklaart dat hij, vóór het sluiten van de overeenkomst, door de verkoper op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten die voor elk van de verkochte kadastrale perceel zijn afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd decreet, te weten:

- op zestien september tweeduizend dertien (voor perceel 459/H/6);
- op negentien september tweeduizend dertien (voor perceel 459/R/6);

- op zes november tweeduizend dertien (voor perceel 459/T/6).
De inhoud van deze attesten (dragende volgende referenties):
- voor perceel 459/H/6: A: 20130416039 – R: 20130414989
- voor perceel 459/R/6: A: 20130422417 – R: 20130421466
- voor perceel 459/T/6: A: 20130499701 – R: 20130498244), luidt:

"" 1. Kadastrale gegevens

datum toestand op:

18.04.2013 (voor perceel 459/H/6)

01.01.1998 (voor perceel 459/R/6)

01.01.2013 (voor perceel 459/T/6)

afdeling: 12009 DUFFEL1 AFD

straat + nr: LEOPOLDSTR 131 (voor perceel 459/H/6)

LEOPOLDSTR +131 (voor perceel 459/R/6)

LEOPOLDSTR 131B (voor perceel 459/T/6)

sectie: A

nummer 0459/00H006; 0459/00R006; 0459/00T006

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

te Mechelen, 16.09.2013 (459/H/6); 19.09.2013 (459/R/6); 06.11.2013 (perceel 459/T/6).""

3. De "verkoper" verklaart qua het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan "koper" of aan derden, of die aanleiding kan geven tot 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 werd afgelegd, neemt "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.

4. Bij toepassing van artikel 117 van het Bodemdecreet verklaart de instrumenterende notaris dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet in verband met overdracht van gronden, werden nageleefd.

Vierde dubbel
blad



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'AL'.

11/ Stedenbouw, ruimtelijke ordening en andere overheidsvoorschriften:

Indien het eigendom sub 1) of 2) getroffen mocht zijn of worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven, zonder enig verhaal tegen de verkoper.

Ondergetekende notaris-minuuthouder:

- vestigt de aandacht van de koper op artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Vlaamse Codex RO). Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige werken en handelingen.

- merkt op dat tenzij een niet-vervallen verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest wordt voorgelegd, er géén verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het niet-bebouwde gedeelte van de goederen, voorwerp van deze akte, te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

De verkoper verklaart:

- dat er hem voor de verkochte goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening;

- dat hij voor alle door hem opgerichte gebouwen de nodige vergunningen bekomen heeft en geen weet te hebben van stedenbouwkundige overtredingen of geschillen met derden;

- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van voormelde Vlaamse Codex RO;

- dat er op de eigendommen geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in voormelde Codex;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

De instrumenterende notaris meldt, zoals bepaald in voormelde **Vlaamse Codex RO** en op basis van de inlichtingen hem verstrekt, waaronder nagemelde **stedenbouwkundig uittreksels**, het volgende:

▣ **Voor het eigendom sub 1) (= perceelnummer 459/H/6):**

1°. voor het eigendom zijn *geen stedenbouwkundige vergunning* uitgereikt, met uitzondering van:

- Bouwvergunning de dato vijfentwintig mei negentienhonderd vierenzestig (25/05/1964) met dossiernummer 12009/582/B/1964/263, aangevraagd door Van Meer J., voor het 'bouwen van een handelshuis met appartementen'. De vergunning is niet vervallen.

- Stedenbouwkundige vergunning de dato achtentwintig augustus tweeduizend (28/08/2000) met dossiernummer 12009/582/B/2000/150, aangevraagd door Leyman Albert, voor het 'vervangen van geveltegels aan balkons door sierbepleistering in licht grijze kleur'. De vergunning is niet vervallen.

2°. de *meest recente stedenbouwkundige bestemming* van het eigendom is: **'woongebied'** volgens gewestplan Mechelen de dato vijf augustus negentienhonderd zesenzeventig (05/08/1976);

3°. voor het eigendom werd *geen dagvaarding* uitgebracht overeenkomstig

artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van genoemde Codex, zoals blijkt uit de hypothecaire staat;

4°. het eigendom is niet gelegen in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als een zone waar het *voorkooprecht* geldt als bedoeld in artikel 2.4.1. van genoemde Codex.

5°. het eigendom is niet gelegen in een verkaveling waarvoor een *verkavelingsvergunning* werd afgegeven;

6°. het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Codex RO, voor de overdracht verplichte '*as-builtattest*' is niet uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden. De verkoper verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as-builtattest voor het verkochte goed.

De gemeente heeft op tweeëntwintig november tweeduizend dertien (22/11/2013) (en dus minder dan één jaar geleden) een *stedenbouwkundig uittreksel* afgeleverd, zijnde een informatief uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister. De koper erkent dit uittreksel te hebben ontvangen.

■ Voor het eigendom sub 2) (= perceelnummer 459/R/6 en 459/T/6):

1°. voor het eigendom zijn *geen stedenbouwkundige vergunningen* uitgereikt, met uitzondering van volgende vergunningen, die beide betrekking hebben op perceelnummer 459/R/6 (en dus niet op 459/T/6):

- Bouwvergunning de dato dertien januari negentienhonderd vierenzestig (13/01/1964) met dossiernummer 12009/582/B/1964/205, aangevraagd door Van Meer J., voor het 'bouwen van een magazijn'. De vergunning is niet vervallen.

- Vergunning de dato negentien februari negentienhonderd zesennegentig (19/02/1996) met dossiernummer 12009/582/B/1996/3856, aangevraagd door Op de Beek-Van Keer, voor het 'verbouwen van een bestaand magazijn tot fitnesscenter met woongelegenhed'. De vergunning is niet vervallen.

2°. de *meest recente stedenbouwkundige bestemming* van het eigendom is: '*woongebied*' volgens gewestplan Mechelen de dato vijf augustus negentienhonderd zesenzeventig (05/08/1976);

3°. voor het eigendom werd *geen dagvaarding* uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van genoemde Codex, zoals blijkt uit de hypothecaire staat;

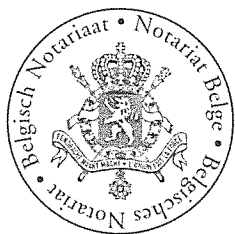
4°. het eigendom is niet gelegen in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als een zone waar het *voorkooprecht* geldt als bedoeld in artikel 2.4.1. van genoemde Codex.

5°. het eigendom is niet gelegen in een verkaveling waarvoor een *verkavelingsvergunning* werd afgegeven;

6°. het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Codex RO, voor de overdracht verplichte '*as-builtattest*' is niet uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden. De verkoper verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as-builtattest voor het verkochte goed.

De gemeente heeft op éénentwintig november tweeduizend dertien (21/11/2013) (en dus minder dan één jaar geleden) voor beide percelen 459/R/6 en 459/T/6, een *stedenbouwkundig uittreksel* afgeleverd. De koper erkent ook deze beide uittreksels te

Vijfde en laatste
dubbel blad



[Handwritten signatures and initials]

hebben ontvangen.

Aanvullende vastgoedinformatie:

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat uit de aanvullende gemeentelijke vastgoedinformatie blijkt dat voor perceelnummer 459/R/6 (en enkel dit) milieuvergunningen zijn afgeleverd en/of milieumeldingen zijn ontvangen:

- 2^{de} klasse: een omvormingspost van 50 kva de dato 30 januari 1967, vergund tot 30 januari 1997;

- 2^{de} klasse: een omvormingspost van 400 kva de dato 13 mei 1967, vergund tot 4 juli 1997;

- melding: een transformator van 630 kva vergund tot 22 november 1993.

Verzaking aan de vordering tot nietigverklaring.

Voor zover de publiciteit en/of de onderhandse overeenkomst betreffende onderhavige verkoop, niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex RO, verzaakt de koper hierbij uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering die hij terzake zou kunnen uitoefenen, aangezien hij thans in het bezit is van alle door voormelde Codex opgelegde informatie.

12/ Risicozones overstroming – overstromingsgevoelig gebied

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt, na opzoeking bij het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen, dat het onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van vijftwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig op de landverzekeringsovereenkomst, noch in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

13/ Splitsingsformaliteiten:

Conform artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft de werkende notaris op acht januari tweeduizend veertien, het plan van de verdeling tussen het vervreemde deel en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte wordt aangegeven, aan het bevoegd Schepencollege ter inzage voorgelegd.

Bij brief van zestien januari tweeduizend veertien, heeft het bevoegd Schepencollege hetvolgende geantwoord:

"Geachte notaris,

*In antwoord op uw brief van 8 januari 2014, betreffende de splitsing van een perceel bestemd voor verkoop, gelegen te Duffel, Leopoldstraat 131, kadastraal gekend als 1^{ste} afdeling, sectie A nr. 459/T/6-deel, heeft het college in zitting van 15 januari 2014 beslist op te merken dat dit perceel in overeenstemming met de bepalingen van het Gewestplan Mechelen goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 05/08/1976, gelegen zijn in **woongebied** en enkel in aanmerking komt voor de bestemmingen eigen aan deze gebieden. Het college wenst in de toekomst een gesprek aan te gaan met de eigenaars voor de inrichting van een trage weg over hun eigendom. Met de meeste hoogachting, "*

De koper wordt erop gewezen dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, zodat er geen zekerheid is wat betreft de

mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, die voor bewoning kan worden gebruikt.

14/ Mede-eigendom:

Het goed sub 2) maakt geen deel uit van een mede-eigendom.

Het goed sub 1) daarentegen wel. Dienaangaande geldt het volgende:

14/ -1. Informatieverstrekking:

De verkoper verklaart dat het beheer van het gebouw wordt waargenomen door 'FIDIMCO BEHEER' Bvba te 2000 Antwerpen, Meir 24, hierna 'de syndicus' genoemd.

Overeenkomstig artikel 577-11, *tweede* paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij aangetekende brief van zestien december tweeduizend dertien (16/12/2013), de syndicus verzocht tot mededeling van de zogenaamde 'buitengewone' kosten als bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus heeft hierop geantwoord bij mail van achttien december nadien. De partijen erkennen hiervan, alsook van de bijlagen, een kopie te hebben ontvangen, en stellen de notarissen vrij deze over te nemen in deze akte.

Bovendien verklaren partijen alle documenten en inlichtingen vermeld in de *eerste* paragraaf van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek te hebben ontvangen.

14/ -2. Verdeling kosten mede-eigendom:

1. De **gewone periodieke gemeenschappelijke kosten** die betrekking hebben op de periodieke uitgaven (vb. elektriciteit, verwarming, beheerskosten, verzekeringspremies, ...) worden door de koper betaald vanaf de ingenottreding. Overeenkomstig artikel 577-11 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper recht op terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

2. Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het **reservekapitaal**, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking, etc..., blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt hierover niet afgerekend tussen partijen.

3. Wat de **buitengewone niet-periodieke kosten** betreft, bepaalt artikel 577-11 §2 van het Burgerlijk Wetboek dat de nieuwe mede-eigenaar (in casu koper), onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen aangaande de *bijdrage* in de schuld, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van volgende kosten:

1°. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van

de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2°. de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3°. de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4°. de kosten ten gevolge van de geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Uitzondering: bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze algemene vergadering heeft plaats gehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van authentieke akte, op voorwaarde dat de verkrijger over een volmacht beschikte om aan de algemene vergaderingen deel te nemen die plaatsvinden tussen de ondertekening van de onderhandse akte en het verlijden van de notariële akte (artikel 577-11 §2 laatste lid B.W.).

Tenslotte verklaren partijen dat zij **in hun onderlinge verhouding** hebben besloten om *niet* af te wijken van de voormelde wettelijke gehoudenheid inzake de betaling van die buitengewone kosten.

4. De **schuldvorderingen** eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars, behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

5. Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 577-11, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

6. Conform de wet zal de instrumenterende notaris na ondertekening van de akte aan de syndicus mededelen welke kavel werd overgedragen, alsook de identiteit en de huidige en eventueel nieuwe adressen van de betrokken partijen. Dienaangaande verklaren partijen dat de syndicus alle briefwisseling mag versturen naar volgende adressen:

a) voor de koper: naar het adres van het bij deze akte aangekochte eigendom.

b) wat de verkoper betreft: naar zijn maatschappelijke zetel.

7. De verkoper geeft hierbij uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de instrumenterende notaris om zijn eventuele achterstal tegenover de mede-eigendom aan te zuiveren.

15/ Bouwtechnische aspecten - keuringen:

Geen stookolietank:

De verkoper verklaart dat er in de verkochte goederen geen stookolietank aanwezig is, noch bovengronds, noch ondergronds.

Elektrische installatie - controleonderzoek:

Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk te zijn overeengekomen om **geen controleonderzoek** in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren **omdat** de koper de elektrische installatie van zowel het handelspand als het handelshuis volledig gaat vernieuwen. De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de 'Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur' (North Gate III, Koning Albert-II laan 16, 1000 Brussel), hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Energie Prestatie Certificaat (EPC):

Het verkochte goed is een *wooneenheid* in de zin van het Ministerieel Besluit van 21 augustus 2008 en dient dus bij verkoop/verhuur over een energieprestatiecertificaat (EPC) te beschikken. Dit EPC werd opgesteld door energiedeskundige Geert De Bie te Duffel, Zijpstraat 30 (erkenningcode EP02108), gedateerd tweeëntwintig september twee tweeduizend dertien. Het certificaat draagt als nummer 20130922-0001447694-00000001-2, en laat een berekende energiescore blijken van negenhonderd zestien kilowattuur (916 kWh/m²). De koper verklaart het origineel van dit EPC heden te hebben ontvangen en verklaart te weten dat dit attest tien (10) jaar geldig blijft.

Postinterventiedossier (PID):

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één (01/05/2001) **geen** werken werden uitgevoerd door één of meer aannemers waarvoor zulk dossier diende te worden opgesteld.

16/ Bijzondere voorwaarden

De verkoop geschiedt verder onder de hierna volgende bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit voormelde akte verleden voor notaris Philippe Goossens te Grobbendonk met tussenkomst van notaris René Van den Kieboom te Antwerpen op vijftien januari negentienhonderd negennegentig, luidende als volgt:

“”a) *In de akte de dato één maart negentienhonderd tweeënzeventig, hiervoor aangehaald onder 'Oorsprong van eigendom', staat bepaald hetgeen volgt: "Op een door de verkopers gratis ter harer beschikking gestelde ruimte in een toonzaal van het verkochte goed, heeft de Intercommunale Maatschappij voor Electriciteitsbedeling van Antwerpse Randgemeenten, in 't kort Interanda, met exploitatiezetel te Antwerpen, Mechelsesteenweg 271, een omvormings-verdelingspost van elektrische stroom ingericht. Het personeel van Interanda heeft ten allen tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag, toegang tot deze post; dit geldt ook voor het binnenbrengen van materiaal. De ruimte of lokaal van gemelde post staat ter beschikking van Interanda en haar gebeurlijke opvolgers voor de duur dat Interanda en haar gebeurlijke opvolgers de electriciteitsbedeling op het grondgebied van Duffel zullen verzekeren. De schikkingen en verbintenissen aangegaan met Interanda zullen door de maatschappij koopster stipt moeten worden uitgevoerd en, bij vervreemding van voorschreven goed, moeten worden overgedragen aan hare rechtverkrijgenden.*

b) *In de akte verleden voor notaris René Van den Kieboom te Antwerpen de dato*

eenendertig augustus negentienhonderd vijftien, houdende verkoop door de verkoopster in deze aan de vennootschap 'Healthcenter', van het aanpalende eigendom, staat bepaald hetgeen volgt: "Recht van overgang. Verkoper verleent een recht van overgang over zijn eigendom, gelegen te Duffel, Leopoldstraat tussen de gebouwen nummer 131-133. De kosten verbonden aan voormeld recht van overgang zullen worden gedragen en betaald door de voordeelhouders ervan, te weten de vennootschap-verkoopster-eigenaar van de winkelgelijkvloers voorzijde Leopoldstraat 131, en haar rechtsopvolgers, en de vennootschap-koopster en haar rechtsopvolgers, ieder voor de helft. Het is de vennootschap-koopster, als haar rechtsopvolgers, toegestaan publiciteit aan te brengen in voormeld recht van overgang aan de straatzijde, op eigen kosten, en in samenspraak met de eigenaar van de winkel gelijkvloers voorzijde Leopoldstraat 131, of diens rechtsopvolgers.

Aangaande waterbevoorrading, waterafloop, electriciteitsvoorziening, telefoonleidingen en andere distributiën verklaart de vennootschap-verkoopster dat er op heden een feitelijke toestand bestaat, te weten de aansluiting op het net van het gebouw Leopoldstraat 131. In geval van einde van deze feitelijke toestand zal de vennootschap-koopster op haar eigen kosten het nodige doen ter heraanleg volgens de regels van de goede vakmanschap, gebruik makende van haar voormeld recht van doorgang.

Scheimuur. Een scheimuur zal door toedoen van de koper dienen te worden opgetrokken (op te richten muur in het geel aangeduid op aangehecht opmetingsplan) door middel van betonplaten voor gemeenschappelijke rekening van verkoper en koper. De koper zal zulks doen volgens de regels van het goede vakmanschap, na akkoord van de verkoper.

Verwijdering raam en deur. Het magazijn heeft een raam en deur (in het blauw aangeduid op het aangehecht opmetingsplan) uitgevende op het gedeelte tuin, welk niet in de verkoop is begrepen en welk blijft toebehoren aan de vennootschap-verkoopster. Gezegd raam en deur moeten verwijderd worden en de muur dichtgemetst door toedoen van en voor rekening van de kopers volgens de regels van het goede vakmanschap.

De huidige koopster treedt omtrent al het voorgaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoopster. De verkoopster verklaart dat de bepalingen aangaande waterbevoorrading, waterafloop, electriciteitsvoorziening, telefoonleidingen en andere distributiën alsmede de scheimuren en de verwijdering raam en deur, volledig werden uitgevoerd en vrijwaart de koopster voor alle aanspraken desbetreffend. ""

De koper zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de verkoper desaangaande, zonder enig verhaal tegen de verkoper.

17/ Indeplaatsstelling: De koper wordt algemeen, zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in de rechten en plichten van verkoper ten overstaan van het verkochte goed.

18/ Bijzondere overeenkomsten tussen de kopers onderling:

18.1. Conventioneel recht van voorkoop

Omwille van de bijzondere omstandigheid dat er enerzijds een pluraliteit van kopers is, en er anderzijds een redelijk ineengestremgeld geheel bestaat waarbij het hierboven sub 1) beschreven goed (handelsgelijkvloers/winkel) dat werd aangekocht door Bvba Velo Vinci, een de facto onafscheidelijk geheel uitmaakt met minstens een gedeelte van het hierboven sub 2) beschreven goed, waardoor het ene goed quasi onmogelijk te

scheiden of te splitsen is van het andere goed, hebben de onderscheiden kopers beslist om elkaar wederzijds een conventioneel recht van voorkoop toe te kennen in geval van verkoop, derhalve dat :

- bij verkoop van het goed sub 1), de eigenaar(s) van het goed sub 2) alsdan over een voorkooprecht beschikt/beschikken (indien er meerdere mede-eigenaars zijn in goed sub 2) beschikken zij allen gelijk over voorkooprecht in verhouding tot hun paarten), en dat
- bij verkoop van het *gehele* goed sub 2), de eigenaar van het goed sub 1) alsdan over een voorkooprecht beschikt, volgens nagemelde modaliteiten:

A. Ingeval van verkoop uit de hand

Ingeval van verkoop van één van beide kavels 1) of 2) aan andere personen dan erfgenamen in opgaande of neerdalende lijn -in de eerste of de tweede graad- van de (mede)eigenaar(s), geniet de eigenaar van de andere kavel van een voorkeurrecht.

Te dien einde verplicht de eigenaar van de te koopgestelde kavel zich aan de eigenaar van de andere kavel bij de post aangetekend schrijven, de prijs en de verkoopvoorwaarden te laten kennen, tegen dewelke hij bereid is het goed te verkopen. De eigenaar van de andere kavel beschikt over een termijn van dertig (30) dagen, vanaf deze kennisgeving, om op dezelfde wijze aan de eigenaar(s) zijn aanvaarding of weigering bekend te maken. Het gebrek aan antwoord binnen de dertig dagen staat gelijk met een weigering.

In geval van weigering echter, zal de eigenaar het goed niet onderling aan een derde persoon mogen verkopen, zonder de eigenaar van de andere kavel op de hoogte te stellen, door aangetekend schrijven, van de aangeboden prijs en voorwaarden.

De eigenaar van de andere kavel beschikt dan over een nieuwe termijn van dertig (30) dagen om een gelijk aanbod te doen, in welk geval het goed hem zal toebehoren.

In geval van weigering of bij gebrek aan antwoord binnen de dertig dagen zal het voorkeurrecht van de eigenaar van de andere kavel volledig vervallen zijn.

B. Ingeval van openbare verkoop

In geval van openbare verkoop, zowel vrijwillig als gedwongen, zal de werkende notaris gehouden zijn de eigenaar van de andere kavel minstens vijftien dagen op voorhand in te lichten van de datum van de openbare verkoop; alvorens toe te wijzen zal de werkende notaris gehouden zijn om in het openbaar de eigenaar van de andere kavel de vraag te stellen of hij wenst zijn voorkeurrecht uit te oefenen aan de prijs van het laatste bod en de toewijzing zal definitief worden bij positief antwoord van toestemming. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de eigenaar van de andere kavel zal de verkoop kunnen verder gezet worden.

C. Overdracht van slechts onverdeeld deel binnen goed sub 2

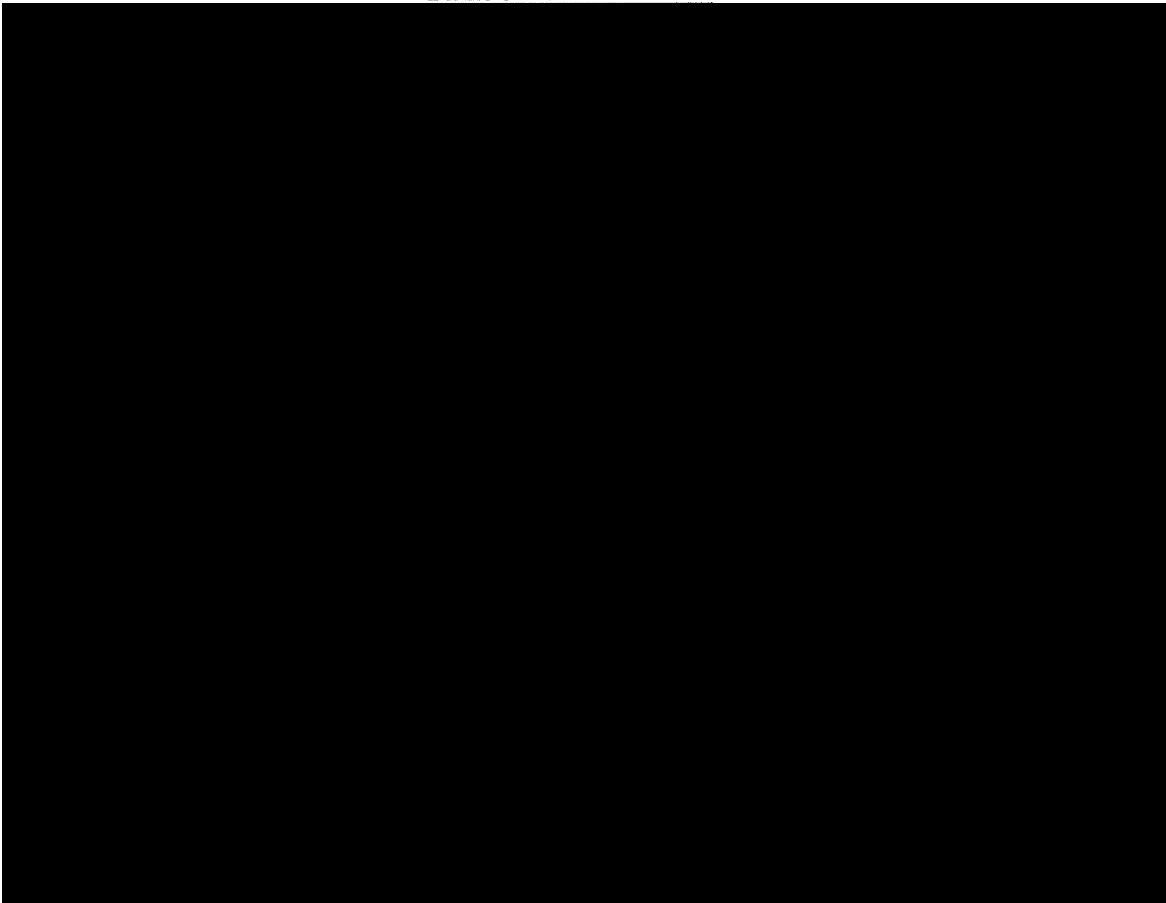
Indien slechts een onverdeeld deel van het goed sub 2 zou wensen te worden overgedragen, zal dit eerst aan de overblijvende deelgenoten binnen dit goed sub 2 dienen te worden aangeboden, waarbij eerst degene met de minste aandelen de eerste voorkeur krijgt, en (indien beiden gelijke delen, de oudste in leeftijd eerste keus heeft).

18.2. Niet eenzijdig handelen

In aanvulling van de bijzondere overeenkomst sub 18.1., komen de kopers ook onderling overeen dat elk van de kopers het goed (of zelfs hun deel) niet kunnen

vervreemden, noch kosteloos, noch ten bezwarende titel, en verder de verdeling of veiling ervan niet kunnen vragen; het goed niet kunnen hypothekeren en het niet met enig zakelijk recht bezwaren; er dus ook geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

PRIJS - KWIJTING.

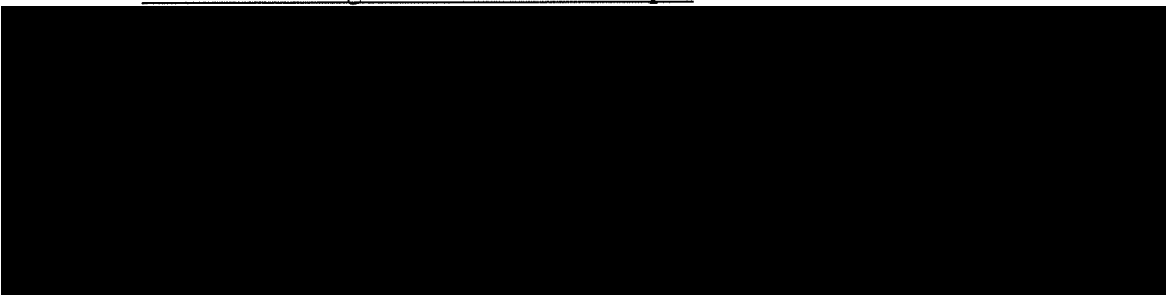


De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving van deze akte.

FISCALE VERKLARINGEN.

1° Ondergetekende minuuthoudende notaris gaf partijen lezing van artikel 203, eerste lid, van het Registratiewetboek aangaande de prijsbewimpeling.

2° Fiscale verklaringen in hoofde van de koper:



Geen meeneembaarheid via teruggave

De verkoper vraagt geen toepassing van meeneembaarheid omdat de toepassingsvoorwaarden niet van toepassing zijn.

Geen teruggave drie/vijfden

De verkoper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op teruggave van registratierechten zoals bepaald in artikel 212 van het wetboek op registratie-, hypotheek- en griffierechten.

4° B.T.W.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt bij deze de ontvangst van een bedrag van vijftig euro (50,00 EUR.), ter betaling van het "recht op geschriften" verschuldigd op onderhavige akte.

Recht van vijftig euro (50,00 EUR.) betaald op aangifte door ondergetekende minuuthoudende notaris.

SLOTBEPALINGEN.

De leveringskosten zijn lastens de verkoper.

De andere kosten verbonden aan de notariële akte zoals ereloon, registratie, BTW, recht op geschriften, kosten voorafgaande opzoekingen, kosten overschrijving en dossierrecht, zijn lastens de kopers, en dit in verhouding tot de door ieder van hen aangekochte gedeelten.

Tot uitvoering uitvoering dezer doen partijen woonstkeuze op hun voormelde woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen aan de hand van de stukken door de wet vereist.

De comparanten verklaren zich akkoord met de vermelding van hun rijksregisternummer in onderhavige akte.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Sint-Katelijne-Waver, op het kantoor, op voormelde datum.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben de comparanten, aanwezig of