

opcm OK

Hyp T1: OK
REG T1: OK
Synd.: 23/10/2019
Vglpunten: OK

Eerste blad

Het jaar **TWEEDUIZEND NEGENTIEN.**

Op **TWEEENTWINTIG OKTOBER.**

Voor mij, Meester Xavier VOETS, notaris met standplaats te Bilzen, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BVBA Notaris Xavier Voets", met zetel te 3740 Bilzen, Stationlaan 38.

ZIJN VERSCHENEN :

ENERZIJDS

De heer **DOLMANS Leonardus Joseph Jean**, geboren te Uikhoven op zes april negentienhonderd vijfenveertig, rijksregisternummer 45.04.06-019.95, en zijn echtgenote, mevrouw **WILLEMS Alice Mathilde Henriette**, geboren te Genk op zesentwintig augustus negentienhonderd vijftig, rijksregisternummer 50.08.26-030.05, samen wonende te 3700 Tongeren, Achttiende - Oogstwal 20/b20.

Gehuwd te Genk op elf juni negentienhonderd éénenzeventig onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Remi Fagard te Genk op elf juni negentienhonderd éénenzeventig, gewijzigd in het stelsel van scheiding van goederen met beperkte gemeenschap bij akte verleden voor notaris Thijs Jean-Marie te Tongeren op twee december tweeduizend dertien en nadien niet meer gewijzigd zoals zij verklaren.

Hierna ook genoemd "DE VERKOPER(S)".

ANDERZIJDS

De heer **LUYTEN Bert Simon**, geboren te Tongeren op tien januari negentienhonderd zevenentachtig, rijksregisternummer 87.01.10-207.66, ongehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 3700 Tongeren, Achttiende Oogstwal 20 b 30.

Hierna ook genoemd "DE KOPER(S)".

Welke verschijners ons, notaris, aangezocht hebben akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

De verkoper verklaart bij deze te verkopen aan "de koper", die aanvaardt, onder de gewone waarborg van daad en recht en om afgeleverd te worden voor vrij en onbelast van alle hypotheken, inschrijvingen en bezwarende overschrijvingen:

Het volgend onroerend goed :

STAD TONGEREN,- Zevende afdeling

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Solarium", gelegen ter plaats "Achttiende Oogstwal nummer 20", opgericht op een perceel grond, ten kadaster bekend **sectie A, nummer 363 H 5 P0000**, met een oppervlakte van **acht are vijftien centiare** :

A. Het handelsgelijkvloers, thans genummerd I, bij vooraanzicht gelegen links van de hoofdingang, bevattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : een taverne met twee toiletten en een keukentje, groot ongeveer honderd tweeëndertig komma twee vierkante meter (132,02 m2).

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : driehonderd en tien komma negenenzestig/tienduizendsten (310,69/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het terrein en dertig komma vijf/duizendsten (30,5/1.000sten) in de overige gemeenschappelijke delen.



VX0010103

B. De kelders nummers vijfentwintig (25) en zesentwintig (26) alsook de ruimte voor de electriciteitskabine (gelegen tegenover de kelders nummers vijf, zes en zeven), bevattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke kelderruimtes zelf.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : pro memorie in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Volgens kadaster **sectie A, nummer 0363/00H5P0023**, Achttiende Oogstwal 20 (Handelsgelijkvloers I met kelder 25), handelspand #)

In de akte van aankoop van voormelde kelders, verleden voor notaris Guy Vandersmissen staat het volgende vermeld :

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IN MEDEEIGENDOM : Voor wat betreft de pro memorie voor de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, zoals vermeld, wordt opgemerkt dat deze delen zijn toe te kennen bij de herverdeling van de gemeenschappelijke delen en de toekenning van afzonderlijke quotiteiten in de gemeenschappelijke delen aan de kelders, dit ter gelegenheid van de wijziging der basisakte in instantie van voorbereiding, doch waaromtrent niet het eenparig akkoord van alle mede-eigenaars kan bekomen worden overeenkomstig de statuten en waaromtrent dient gewacht te worden tot na één augustus negentienhonderd vijftien negentig teneinde een machtiging van de rechtbank te kunnen bekomen in toepassing van het nieuwe artikel 577-9 par 7 van het Burgerlijk wetboek.

Zoals deze goederen beschreven zijn in de basisakte, verleden voor notaris José Hendrickx te Beringen op vijfentwintig oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op veertien november negentienhonderd zesenzestig, boekdeel 83, nummer 16, wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op eenentwintig februari tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op dertien april daarna, formaliteitsnummer 74-T-13/04/2006-02987 en wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op vijf december tweeduizend zestien, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op zes januari tweeduizend zeventien, formaliteitsnummer 74-T-06/01-2017-00080.

De Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw is genaamd "Vereniging van mede-eigenaars Solarium" en is gelegen te Tongeren, 18^{de} Oogstwal 20, met zetel in het gebouw, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0888.665.696.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven goederen horen toe aan het toegevoegd intern gemeenschappelijk vermogen van de echtgenoten Dolmans Leonard Joseph Jean en Willems Alice Mathilde Henriette, ingevolge akte wijziging huwelijksstelsel, verleden voor notaris Jean-Marie Thijs te Tongeren op twintig december tweeduizend dertien, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op twintig januari tweeduizend veertien, formaliteitsnummer 74-T-20/01/2014-00375.

De goederen hoorden oorspronkelijk toe aan de echtgenoten Dolmans-Willems, ieder voor de onverdeelde helft, ingevolge :

- goed 1. :

-deels akte van aankoop, verleden voor notaris Guy Vandersmissen te Tongeren op zeven september negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste

hypotheekkantoor te Tongeren op tien oktober negentienhonderd negentig, boek 2317, nummer 17.

-deels akte van aankoop, verleden voor notaris Guy Vandersmissen te Tongeren met tussenkomst van notaris Jageneau te Diepenbeek op vijftien december negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op twintig januari negentienhonderd vierennegentig, boek 2836, nummer 29.

- goed 2. : akte van aankoop, verleden voor notaris Guy Vandersmissen te Tongeren op twintig december negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op dertig januari negentienhonderd vijffennegentig, boek 2968, nummer 33.

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De koper verwerft de volle eigendom van het onroerend goed vanaf heden en het genot zoals hierna onder de hoofding "Gebruik - Genot - Belastingen" zal bepaald worden.

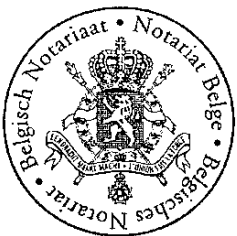
2. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de verkoopsovereenkomst. De verkoper verklaart dienaangaande geen weet te hebben van eventuele beschadigingen, die inmiddels zijn opgetreden. Hij verbindt zich er toe de koper hiervoor te vrijwaren tenzij deze vroeger in het genot is getreden.

Het goed wordt verder verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden. In dit verband verklaart de verkoper dat er bij zijn weten geen bestaan en dat ook zijn eigendomstitel geen bijzondere voorwaarden noch erfdienstbaarheden vermeldt waardoor de waarde of het genot van het goed zou kunnen worden beïnvloed. De verkoper verklaart dat hij zelf geen enkele erfdienstbaarheid heeft toegestaan.

Dienaangaande wordt onder andere verwezen naar de erfdienstbaarheden/voorwaarden vermeld in de basisakte, verleden voor notaris José Hendrickx te Beringen op vijftientwintig oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op veertien november negentienhonderd zesenzestig, boekdeel 83, nummer 16, wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op eenentwintig februari tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op dertien april daarna, formaliteitsnummer 74-T-13/04/2006-02987 en wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op vijf december tweeduizend zestien, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op zes januari tweeduizend zeventien, formaliteitsnummer 74-T-06/01-2017-00080 en de akte van aankoop, verleden voor notaris Guy Vandersmissen te Tongeren op zeven september negentienhonderd negentig, waarvan sprake hiervoren. De koper verklaart kennis te hebben van de bedoelde erfdienstbaarheden/voorwaarden. Hij treedt te dien aanzien in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Partijen verklaren en bevestigen overeenkomstig artikel 19 van de wet van zestien maart achttienhonderd en drie dat onderhavige akte en de voormelde basisakte, verleden voor notaris José Hendrickx te Beringen op vijftientwintig oktober negentienhonderd zesenzestig, wijzigende basisakte, verleden voor notaris

Tweede blad



Katharina Pragt te Tongeren op eenentwintig februari tweeduizend en zes, en wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op vijf december tweeduizend zestien en de akte van aankoop, verleden voor notaris Guy Vandersmissen te Tongeren op zeven september negentienhonderd negentig, waarvan sprake hiervoren, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

De koper verklaart het gekochte goed te kennen en het te aanvaarden met alle zichtbare en verborgen gebreken, zodat deze geen aanleiding kunnen geven tot ontbinding van de verkoop of prijsvermindering. De koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper, 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 in dit verband.

3. De oppervlakte die hiervoor wordt opgegeven is geenszins gewaarborgd; elk verschil in meer of min, al overtrof het één/twintigste, strekt de koper tot voordeel of tot nadeel, zonder enige vergoeding of schadeloosstelling.

4. De koper draagt alle kosten, rechten en erelonen van deze akte. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

In uitvoering van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de instrumenterende notaris op basis van het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie waarvan verder sprake:

a) dat voor het overgedragen onroerend goed een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door de Stad Tongeren op :

-twee mei negentienhonderd zevenenzestig voor het bouwen van 1 horecazaak + twee winkels + tweeëntwintig appartementen.

-achttien februari tweeduizend en elf voor het vernieuwen van gevels en samenvoegen van winkelruimtes, verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten.

b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het overgedragen onroerend goed volgens het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, goedgekeurd op vijf april negentienhonderd zevenennegentig, is : woongebied met cultureel- historische en/of esthetische waarde.

Dat het overgedragen onroerend goed gelegen is in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) provinciaal, afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren : definitieve vaststelling (RUP) (21 oktober 2015).

c) dat het overgedragen onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

d) dat op het overgedragen onroerend goed geen wettelijk voorkeepsrecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) dat voor het overgedragen onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

f) dat het overgedragen onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

g) dat het overgedragen onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verklaart een exemplaar van het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de Stad Tongeren op eenentwintig maart tweeduizend negentien voorafgaandelijk heden te hebben ontvangen.

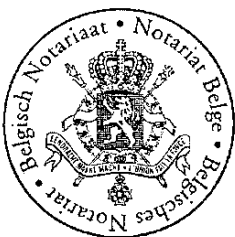
Partijen verklaren dat, indien de onderhandse overeenkomst die desgevallend deze authentieke akte voorafgaat niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gebrek aan informatieplicht rechtgezet wordt in onderhavige akte en de koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring, daar hij thans in het bezit is van alle door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegde informatie. De notaris wijst partijen op artikel 5.2.5 VCRO (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2., 4° VCRO (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 VCRO) en artikel 6.6.2 VCRO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

De koper wordt gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende werken en activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk is. Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat geen enkele van de in voormeld artikel 4.2.1 vermelde handelingen of werken mogen op het verkochte goed worden uitgevoerd zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

Uit het uittreksel uit de kadastrale legger blijkt dat de opbouw van het gebouw werd beëindigd in «negentienhonderd negenenzestig». Artikel 4.2.14 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt terzake letterlijk : *"Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied."*

Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat voormeld vermoeden niet geldt voor handelingen die zijn verricht met betrekking tot een vergund geachte constructie, die niet voldoen aan de voorwaarden van voormeld artikel 4.2.14 § 2 eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."

Derde blad



De verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen. Hij bevestigt bovendien dat die werken uitgevoerd werden overeenkomstig die aldus verleende vergunningen en goedgekeurde plannen, en verklaart dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf.

De verkoper verklaart dat er geen gerechtelijke procedure lopende is betreffende voorschreven eigendom, en dat er ook nooit één werd opgestart.

De verkoper waarborgt dat de door hem opgerichte bouwwerken en hun bestemming overeenstemmen met de geldende wetgeving en reglementering en meer bepaald met de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De verkoper verklaart verder dat bij gebrek aan omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundig attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning zou kunnen worden bekomen, hij geen enkele verbintenis op zich neemt betreffende de mogelijkheid om op het verkochte goed enige handelingen of werken uit te voeren (met inbegrip van de gebruikswijziging van het gebouw) die voorzien zijn in de stedenbouwkundige wetgeving van toepassing op het verkochte goed in Vlaanderen.

Op verzoek van ondergetekende notaris heeft het college van burgemeester en schepenen van de Stad Tongeren bij brief van eenentwintig maart tweeduizend negentien de gebruikelijke inlichtingen bezorgd. De koper ontslaat ondergetekende notaris voornoemd schrijven van de gemeente letterlijk op te nemen in onderhavige akte en verklaart voorafgaandelijk aan heden een kopie ontvangen te hebben. De koper verklaart te weten dat de inhoud van voormelde inlichtingenbrief louter als informatie geldt zonder verdere garantie over de inhoud ervan noch over de feitelijke toestand ervan, en dat het gemeentebestuur niet verantwoordelijk is voor eventuele foutieve en/of onvolledige informatie.

Verder verklaart de verkoper met betrekking tot het verkochte goed :

- dat het niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

OVERHEIDSMAATREGELEN

De verkoper verklaart dat er, voor zover hij weet met betrekking tot het verkochte goed geen procedure tot onteigening loopt of gepland is, noch enige voorlopige of definitieve maatregel is getroffen in het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw; dat het gebouw niet verwaarloosd, leegstaand, ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard; dat er geen recht van voorkeurecht of wederinkoop bestaat en dat het goed niet het voorwerp is van een ondergrondse inneming. De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben dat

het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikelen 84 en 85/1 van de Vlaamse Wooncode en onder toepassing van het bosdecreet.

ONROEREND ERFGOED

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper dat het verkochte goed is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, namelijk op de inventaris van archeologische zones. Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

WATERPARAGRAAF

De verkoper verklaart en de notaris bevestigt dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, wel in een van nature overstroombaar gebied, overstroombaar door afspoelend exces-hemelwater.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

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

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper 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.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is en bijgevolg geen energieprestatiecertificaat noodzakelijk is.

BASISAKTE

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen opgenomen in de basisakte verleden voor notaris José Hendrickx te Beringen op vijftieng oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op veertien november negentienhonderd zesenzestig, boekdeel 83, nummer 16, wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op eenentwintig februari tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Tongeren op dertien april daarna, formaliteitsnummer 74-T-13/04/2006-02987 en wijzigende basisakte, verleden voor notaris Katharina Pragt te Tongeren op vijf december tweeduizend zestien, overgeschreven op het

Vierde blad



eerste hypotheekkantoor te Tongeren op zes januari tweeduizend zeventien, formaliteitsnummer 74-T-06/01-2017-00080, waarvan sprake hiervoren. De koper verklaart kennis te hebben van de bedoelde erfdiensbaarheden/voorwaarden. Hij treedt te dien aanzien in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

De basisakte en de wijzigende basisakten, samen met de aan deze akten gehechte stukken en plannen, maken samen één geheel uit. De koper ontslaat de instrumenterende notaris om de voorwaarden ervan en het reglement van mede-eigendom in deze akte op te nemen vermits hij verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.

In alle akten die de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot met inbegrip van de huurovereenkomsten betreffende het bij deze verkochte goed bevatten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte en wijzigende basisakten grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

SCHULDEN EN OPBRENGSTEN UIT HET VERLEDEN – INFORMATIEVERSTREKKING AAN DE KOPER – LOT VAN WERK- EN RESERVEKAPITAAL

A. De verkoper verklaart dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt syndicus is: Immo Baillien, Vrijthof 7 bus 3 te 3700 Tongeren.

De koper erkent voor de ondertekening van de compromis kopie te hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 577-11 § 1.

De ondergetekende notaris heeft bij aangetekende brief van drieëntwintig september tweeduizend negentien overeenkomstig artikel 577-11 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij mail van vijftien oktober tweeduizend negentien. De koper verklaart vóór heden een kopie van deze brief ontvangen te hebben.

B. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 577-11 § 2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de 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 kapitaalinbreng 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 door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 577-11 § 2, van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding alleszins niet af te wijken.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 577-11 §2 lid 5, van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 577-11 §5 I°, van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

D. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 §5 2°, van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

E. De verkoper heeft er geen weet van enige kost verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, opgevraagd vóór heden, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

GEBRUIK – GENOT - BELASTINGEN

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed in gebruik is bij de koper.

De koper zal er de eigendom van hebben en het genot, door het vrij gebruik ervan, te rekenen vanaf heden, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen, te rekenen vanaf laatstgemeld tijdstip.

De onroerende voorheffing en 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 onroerende voorheffing van het lopende jaar werd tussen partijen geregeld, waarvan kwijting en ontlasting.

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.

Vijfde blad

Three handwritten signatures are visible on the left side of the page. Below them is a single vertical line drawn from the middle of the page down towards the bottom.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed op heden nog steeds voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en daarmee samenhangende risico's.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat deze brandverzekeringspolis van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder werd beëindigd (door de verkoper).

Ondergetekende notaris heeft de koper er op gewezen dat hij onmiddellijk het nodige dient te doen voor het aangaan van een (nieuwe) verzekeringsovereenkomst, indien hij tegen brandgevaar en daarmee samenhangende risico's wenst verzekerd te zijn en hem gewezen op de mogelijke gevolgen van de afwezigheid van zulke verzekeringsovereenkomst.

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte. De koper zal in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

Het staat de koper vrij om vanaf heden, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

Wat de gemeenschappelijke verzekeringspolis betreft wordt verwezen naar hiervoren vermelde basisakte.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte, en waarop het appartementsgebouw is opgericht, bij zijn weten geen risicogrond is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichting gevestigd is of geweest is, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

Daarentegen is er in het verleden wel een schadegeval geweest op deze grond ingevolge lekkage en/of overloop van stookolie.

Naar aanleiding hiervan zijn de nodige verplichtingen ingevolge het Bodemdecreet nageleefd als volgt :

- een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd (zoals hierna vermeld) onder leiding van de erkende bodemdeskundige Milieu Infrastructuur Planologie nv op elf december tweeduizend en twee;
- een bodemsaneringsproject werd uitgevoerd (zoals hierna vermeld) onder leiding van de erkende bodemdeskundige Milieu Infrastructuur Planologie nv op dertien maart tweeduizend en drie;
- een gewijzigd bodemsaneringsproject werd uitgevoerd (zoals hierna vermeld) onder leiding van de erkende bodemdeskundige Milieu Infrastructuur Planologie nv op zeventien september tweeduizend en drie;

Alle opgelegde verplichtingen en de bodemsaneringswerken werden uitgevoerd. Als gevolg daarvan werd een eindevaluatieonderzoek uitgevoerd door de OVAM en een eindverklaring afgeleverd op eenentwintig maart tweeduizend zeventien door Sweco Belgium nv.

De verkoper verklaart dat sinds de eindverklaring:

- op deze grond geen risico-inrichting is of was gevestigd;
- de bestemming van deze grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is;

- er zich op deze grond geen schadegeval heeft voorgaan.

De verkoper overhandigt het meest recente bodemattest afgeleverd door OVAM op vier maart tweeduizend negentien waarvan de inhoud luidt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Het eindevaluatieonderzoek van 21.03.2017 werd bij de OVAM ingediend op 30.06.2017. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 17.09.2003. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM : 11.12.20002

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend Bodemonderzoek, Residentie Solarium, Achttiende Oogstwal 20, B-3700 Tongeren

AUTEUR : Milieu Infrastructuur Plan

DATUM : 13.03.2003

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : Bodemsaneringsproject Residentie Solarium, Achttiende Oogstwal 20 – Tongeren – 18028315/3

AUTEUR : Milieu Infrastructuur Planologie NV

DATUM : 17.09.2003

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : Gewijzigd Bodemsaneringsproject Residentie Solarium, Achttiende Oogstwal 20 – Tongeren – 18028315/4

Zesde blad

AUTEUR : Milieu Infrastructuur Planologie NV

DATUM : 21.03.2017

TYPE : Eindevaluatieonderzoek

TITEL : Eindevaluatieonderzoek, Residentie Solarium, Achttiende Oogstwal 20 – 3700 Tongeren

AUTEUR : Sweco Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris

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

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

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

7. Voor inzage van de bovenstaande documenten : www.ovam.be/inzage”

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover, voorafgaand aan deze akte, niet of niet volledig zou zijn voldaan aan de voorschriften vervat in artikel 101 van het Bodemdecreet (tijdige en schriftelijk kennisgeving van de inhoud van het bodemattest aan de kandidaat-koper) of, in voorkomend geval, aan de voorschriften van 102 tot 115 van het Bodemdecreet (procedure van toepassing bij overdracht van risico-gronden), hetgeen zou kunnen leiden tot de nietigheid van de overdracht, blijkt uit wat voorafgaat dat aan die voorschriften thans wél werd voldaan en verklaart de koper uitdrukkelijk te verzaken aan die nietigheidsvordering.

Ondergetekende notaris bevestigt, op basis van hoger vermelde verklaringen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.

PRIJS - KWIJTING

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard voor de prijs van **DRIEHONDERD VIJF DUIZEND EURO (€ 305.000,00)**, welk bedrag de koper betaald heeft, als volgt :

- voor heden: de som van vijftienduizend tweehonderd vijftig euro (€ 15.250,00), bij middel van overschrijving van rekeningnummer BE57 7350 5327 7135 op het rekeningnummer BE23 3350 0146 9291 van ondergetekende notaris en welk bedrag geldt als voorschot;

- op heden, een bedrag van tweehonderd eenenzestigduizend zeshonderd drieëndertig euro veertien cent (€ 261.633,14), bij middel van overschrijving van

KBC Bank op het rekeningnummer BE96 4527 0024 2105 van ondergetekende notaris.

Waarover kwijting, dubbel uitmakend met elke andere kwijting reeds gegeven voor het geheel of een deel van zelfde sommen.

- het saldo, hetzij achtentwintigduizend honderd zestien euro zesentachtig cent (€ 28.116,86), verbindt zich de koper, hoofdelijk en ondeelbaar met zijn erfgenamen en rechthebbenden, te betalen aan de verkoper ten laatste op eenendertig december tweeduizend negentien.

Tussen partijen is uitdrukkelijk overeengekomen :

- a) dat het nog verschuldigde bedrag van achtentwintigduizend honderd zestien euro zesentachtig cent (€ 28.116,86), tot op datum van vervaldag geen intresten opbrengt en niet vatbaar is voor indexatie;
- b) dat alle betalingen in principe gebeuren middels overschrijving op rekening van de verkoper, hetzij op elke andere wijze die partijen zullen goedvinden, eventueel via verrekening in rekening-courant;
- c) dat gedeeltelijke of gehele vervroegde aflossingen steeds mogelijk zijn en dat ingeval van vervroegde aflossing geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is;
- d) dat, bij niet-betaling door de koper op de wijze en binnen de termijn zoals overeengekomen, de verkoper het recht heeft onmiddellijk en zonder ingebrekestelling de volledige betaling van het saldo van de koopprijs, verhoogd met een verwijlrente berekend vanaf eenendertig december tweeduizend negentien aan de wettelijke intrest verhoogd met drie ten honderd per jaar;
- e) dat, bij niet-uitvoering door de koper van zijn verbintenissen jegens de verkoper, deze het recht heeft de eigendom te doen verkopen op de wijze van de gedwongen tenuitvoerlegging zoals bepaald door art. 1494 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek;
- f) dat de koper het goed moet verzekeren tegen alle risico's bij een door beide partijen gekozen verzekeringsmaatschappij; op eerste verzoek van de verkoper moet de koper de polissen en bewijzen van premiebetalingen voorleggen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Nadat de notaris de verkoper heeft ingelicht over de afstand van het voorrecht en van de vordering tot ontbinding die dit ontslag van inschrijving meebrengt heeft de verkoper uitdrukkelijk verklaard de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan bij het overschrijven van de uitgifte van onderhavige akte van het nemen van een ambtshalve inschrijving voor de verplichtingen die uit onderhavige akte volgen; hij behoudt zich evenwel het recht voor alsnog een inschrijving te laten nemen op basis van de uitgifte van onderhavige akte, die rang zal krijgen op datum van deze inschrijving.

PANDWET

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

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

Zevende blad

FISCALE VERKLARINGEN

1. Prijsontduiking.

Partijen erkennen door ondergetekende notaris gewezen te zijn op de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14, §1, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) inzake de bewimpeling over de prijs, de lasten en de overeengekomen waarde, de mogelijke belastingverhoging en de hoofdelijke gehoudenheid van alle partijen tot betaling van de belastingverhoging.

2. Tarief.

De koper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op het verlaagde tarief voorzien in artikel 2.9.4.2.1. Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF), en evenmin op het (verhoogd) abattement voorzien in artikel 2.9.3.0.2 VCF en de meeneembaarheid door verrekening voorzien in artikel 2.9.5.0.1 VCF.

Teruggave (artikel 3.6.0.0.6, § 2 VCF)

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

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

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN).

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

TEGENSTRIJDIG BELANG – ONEVENWICHTIG BEDING

De comparanten erkennen dat hen door de 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 worden vastgesteld.

De comparanten bevestigen 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.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door enige toestand van onbekwaamheid, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, voorlopig bewind, enzovoort.

VERWIJZING NAAR EERDERE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de

Achtste en laatste
blad

partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister en/of hun identiteitskaart en/of hun trouwboekje en/of de registers van de burgerlijke stand.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

TOESTEMMING - GLOBALE EN FINALE GOEDKEURING

Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten, welke zij als definitief beschouwen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Bilzen, in het kantoor van de instrumenterende notaris, op datum als voormeld.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend samen met ons, notaris.

