

ONDERHANDSE OVEREENKOMST IN HET KADER VAN
DE BIEDPROCEDURE VOOR DE ONROERENDE GOEDEREN GELEGEN:

**'7 BUNDERS' – 'HOGEN KAUTER'
BINNENGEBIED DE RUBEMPRÉSTRAAT/ DE MERODESTRAAT/ TWEE
LEEUVENSTRAAT ZN TE 3078 KORTENBERG**



U wenst een bod uit te brengen? Let op het volgende:

- *Biedingen onder de minimumprijs worden niet weerhouden*
- *Biedingsformulier in 2-voud invullen (geel gemarkeerd)*
- *Elke pagina paraferen en handtekening op de laatste pagina*
- *Beide formulieren in een gesloten omslag met vermelding "Bod (+adres) - Omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag"*
- *Voormelde omslag uiterlijk 1 dag voor de zitting (en tijdens de kantooruren) bezorgen aan de instrumenterende notaris (of tijdens de zitting, voorafgaand aan de opening van de biedingen)*

1. VERKOOPPROCEDURE

I. Wijze van verkoop

Op 26 oktober 2020 heeft de Raad voor Maatschappelijk Welzijn beslist om de eigendommen gelegen in het binnengebied van **De Rubempréstraat/ De Merodestraat/ Twee Leeuwenstraat zn te 3078 Kortenberg** onderhands te verkopen aan de kandidaat-koper die als hoogste bieder uit de hierna vermelde verkoopprocedure komt.

De biedprocedure is gestart op **woensdag 5 mei 2021** en eindigt op **vrijdag 13 augustus 2021**.

Deze verkoopprocedure is in hoofde van de verkopers geen aanbod tot verkoop. Er ontstaat ook geen enkele verbintenis in hoofde van de verkopers door het bod van een kandidaat-koper.

Het bod komt tot stand door het ondertekenen van dit document door de kandidaat-koper en is voor deze laatste bindend en definitief. Een voorwaardelijk bod van een kandidaat-koper zal niet weerhouden worden.

Alle uitgebrachte biedingen blijven bindend voor de kandidaat-koper tot op het ogenblik dat de verkopers het aanvaarde bod hebben tegengetekend, uiterlijk tot **30 november 2021**.

De verkoop gebeurt onder het registratiestelsel. Dit betekent dat de koper bovenop de geboden prijs nog registratierechten betaalt. AGSL wijst erop dat het betalen van BTW en/ of registratierechten uitsluitend een zaak van de koper is. AGSL draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid.

II. Wijze van inschrijven

Opdat een kandidaat-koper geldig kan deelnemen aan deze verkoopprocedure dient onderhavig document – in tweevoud – aangevuld te worden met de volgende gegevens:

- a) zijn/ haar identiteit (natuurlijke persoon) of de verschijningsformule van de rechtspersoon (vennootschap of vereniging) met de identiteit van de vertegenwoordiger en,
- b) de vaste koopprijs (zowel in cijfers als in letters).

Tevens dient het bod op elke pagina door de kandidaat-koper geparafeerd te worden en op de laatste bladzijde gedateerd en ondertekend te worden.

Het ondertekend bod wordt in een gesloten omslag:

- ofwel **uiterlijk donderdag 12 augustus 2021** bezorgd tijdens de kantooruren op het notariskantoor van de geassocieerde notarissen Van Den Bossche & de Vuyst, Diestsevest 58 te 3000 Leuven;
- ofwel **op vrijdag 13 augustus 2021 om 11.00 uur** tijdens de openbare zitting op het stadskantoor van Leuven, Professor Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven, overhandigd aan de notaris vóór het openen van de omslagen.

Een bewijs van ontvangst wordt afgeleverd aan de kandidaat-koper.

Op de omslag vermeldt de kandidaat-koper "**Bod 7Bunders - Hogen Kauter te 3078 Kortenberg**" en "**omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag**".

Alle omslagen zullen worden geopend op een openbare zitting in het stadskantoor van Leuven, die zal gehouden worden op vrijdag 13 augustus 2021 om 11.00 uur. Op dat ogenblik zal genotuleerd worden welke bieder het hoogste bod heeft gedaan.

Indien meerdere kandidaat-kopers een identiek hoogste bod hebben uitgebracht zal er een tweede biedingsronde worden gehouden volgens dezelfde procedure met de weerhouden kandidaat-kopers met het hoogste bod. De omslagen zullen 1 week later worden geopend tijdens een openbare zitting, meer bepaald op vrijdag 20 augustus 2021 om 11.00 uur.

Het goed wordt na voormelde procedure toegewezen aan de hoogste bieder onder de voorwaarde van de betaling van een waarborg van 5% van de koopsom binnen de 5 werkdagen op de kantoorrekening van de geassocieerde notarissen Van Den Bossche & de Vuyst. Na ontvangst

van de waarborg, en goedkeuring en aanvaarding van het bod door de eigenaars, zal de overeenkomst ondertekend worden door de verkopers.

De verkopers kunnen, zonder hun beslissing te moeten verantwoorden, de verkoopprocedure stopzetten en het goed niet toewijzen. Elke kandidaat-koper aanvaardt uitdrukkelijk door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst:

- de verkoopprocedure;
- het bindend karakter van het bod;
- de inlichtingen over het goed meegedeeld in de publiciteit;
- de koopvoorwaarden opgenomen in deze overeenkomst;
- het minimumbod

2. ONDERHANDSE KOOPOVEREENKOMST

I. AANDUIDING VAN DE PARTIJEN:

1.1. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, dat ingevolge de artikelen 58, 183 en 200 van het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 19 december 2008, hier vertegenwoordigd door

- schepen mevrouw Beatrijs Verlinden (NN 84.02.18-304.61), lid van het vast bureau en voorzitter van het bijzonder comité, wonende te 3010 Leuven, Familie de Bayostraat 19;
- algemeen directeur mevrouw Geertrui Johanna Vanloo (NN 89.04.20-274.53) wonende te 3010 Leuven, Koning Albertlaan 67;

handelend in uitvoering van de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 26 oktober 2020 welk besluit hieraan zal gehecht blijven, definitief uitvoerbaar geworden door het verstrijken van de termijn voor het uitoefenen van het algemeen bestuurlijk toezicht.

1.2. Zijne Hoogheid Prins Jean Etienne Werner Gérard de Merode [REDACTED]

1.3. De heer Gilbert Emile Lemmens [REDACTED] en mevrouw Anne Marie Lemmens [REDACTED]

Hierna genoemd, voor één of meer personen, «**de verkoper**»

EN

2. **Voornaam + naam:**
- Adres:
- E-mail + telefoon:
- Rijksregisternummer:
- Burgerlijke staat:
3. **De vennootschap (rechtsvorm en benaming):**,
met ondernemingsnummer:,
hier vertegenwoordigd door, *in zijn/ haar*
hoedanigheid van

Hierna genoemd, voor één of meer personen, «**de kandidaat-koper**» of «**koper**», die zich persoonlijk en hoofdelijk verbinden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien.

Zowel de verkoper als de kandidaat-koper verklaren dat zij de vereiste bekwaamheid hebben om deze handelingen te stellen, niet te zijn getroffen door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

II. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN:

1. Verklaring van de partijen:

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot het goed voorwerp dezer.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;
- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan;
- in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen;
- niet failliet verklaard te zijn;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat haar identiteit /verschijning – vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;
- dat haar/hun aandacht werd gevestigd op het feit dat haar/ hun eventuele hoedanigheid van vastgoedprofessioneel de rechtbanken ertoe kan aanzetten haar/hun zowel conventionele als wettelijke verplichtingen strenger te beoordelen.

2. Verklaring(en) aangaande het verkochte goed:

Rechten in het goed - De verkoper bevestigt enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

3. IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, volgend onroerend goed:

3.1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

| | |
|---|--|
| Adres: | Binnengebied gelegen tussen De Rubempréstraat, Twee Leeuwenstraat en De Merodestraat te 3078 Kortenberg (Everberg) |
| Kadastrale aard: | Bouwland |
| Kadastrale afdeling: | 24026 - Kortenberg 4 AFD/ Everberg |
| Kadastrale sectie: | B |
| Kadastrale perceelnummers: | 23/E/6 + 23/D/6 + 23/Z/10 + 17/ A |
| Partitienummer(s): | P0000 |
| Oppervlakte (kadaster): | 28a35ca + 12a 45ca + 73a18ca + 92a |
| Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: | 19 € + 8 € + 50 € + 63 € |
| <u>Omvattende lot 1 + 2 + 3 + 4, met een oppervlakte van respectievelijk 27a 82ca, 12a 49ca, 67a 48ca en 92a 68ca, zoals aangeduid staat op het geregistreerde opmetingsplan van 26 februari 2020, met prekadastratienummer 24026-10153, opgesteld door de heer Bart Severi van Geowijzer, waarvan een kopie als bijlage.</u> | |

Hierna genoemd voor één of meer goederen, «**het (de) (verkochte) goed(eren)**»

De kandidaat-koper erkent dat hij het bij deze verkochte goed bezocht heeft, dat hij er de staat en gelegenheid van kent, en dat hij bijgevolg de verkoper ontslaat van de verplichting een meer uitvoerige beschrijving van het goed in deze overeenkomst op te nemen.

Nutsvoorzieningen - de tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebbende voorbehouden.

3.2. ALGEMENE EN BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder volgende clausules, lasten en voorwaarden:

3.2.1. Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper, het goed vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen en lasten die het zou kunnen bezwaren. De verkoper verklaart dat hij op de hoogte werd gesteld dat de instrumenterende notaris de verplichting heeft om voor de hypothecaire vrijheid van het goed te zorgen, onder meer door middel van de verkoopprijs en alle andere sommen die hem zouden overhandigd worden voor rekening van de verkoper. Alle stappen te ondernemen om de hypothecaire vrijheid van het goed te verzekeren zullen ten laste en op kosten van de verkoper zijn.

Opschortende voorwaarde - Onderhavige verkoop wordt toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van handlichting hetzij van de ingeschreven of overgeschreven schuldeisers, alsmede van de schuldeisers die een derdenbeslag hebben betekend, hetzij met betrekking tot de berichten of betekeningen ontvangen door de notaris opsteller van de authentieke verkoopakte, ten laatste bij het verstrijken van de tussen de partijen overeengekomen termijn (en zijn eventuele verlengingen) voor de ondertekening van de authentieke akte. Deze clausule wordt opgesteld in het belang van de koper die als enige er zich op kan beroepen.

3.2.2. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had.

De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

3.2.3. Bijzondere voorwaarden – erfdiensbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel:

- *Voorschreven goed hoort toe aan het OCMW-Leuven die verklaart er sedert meer dan dertig jaar voor heden eigenares van geworden te zijn.*
- *Voorgescreven goederen komen toe aan Monseigneur Prins DE MERODE Jean Etienne, om het te hebben overgenomen, onder grotere oppervlakte, vanwege zijn deelgenoten,*

[redacted] ingevolge delingsakte naakte eigendom verleden voor notaris Jean-François Taymans alsdan te Brussel op 30 september 1982, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Leuven op 5 november 1982 boek 3159 nummer 16 en delingsakte vruchtgebruik verleden voor notaris Jean-François Taymans alsdan te Brussel op 4 augustus 1983, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Leuven op 9 september 1983 boek 3290 nummer 12.

- *Voorschreven goed hoort toe aan de heer en mevrouw Lemmens ingevolge afstand van vruchtgebruik en schenking met akte van 17 december 2007, vanwege [REDACTED].*

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten er geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De verkoper verklaart dat voormelde onroerende goederen (deels) worden getroffen door de buurtweg nr 24, zoals afgebeeld op het plan als bijlage. (Voetwegen 26 en 66 werden afgeschaft.)

3.2.4. Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

3.2.5. Belastingen

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, pro rata temporis, te rekenen vanaf zijn ingenottreding. De koper verbindt er zich toe om aan de verkoper, bij de ondertekening van de authentieke akte, de onroerende voorheffing voor het lopende jaar terug te betalen, in verhouding tot zijn gebruik. Indien de onroerende voorheffing nog niet werd ingekohierd of ter kennis gegeven bij de ondertekening van de authentieke akte, zal het aandeel van de koper forfaitair en bij wijze van schikking berekend worden op basis van het voorgaande jaar (in voorkomend geval het geïndexeerd kadastraal inkomen), of op het bedrag medegedeeld door de fiscale administratie.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting schuldig is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd. Indien er zijn, verbindt de verkoper er zich toe om deze vervroegd te vereffenen en ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte.

3.2.6. Gebruik – Eigendom - Genot

De overdracht van eigendom tussen de partijen zal gebeuren op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

De verkoper verklaart dat de onroerende goederen verpacht zijn, waarvan:

- **Het perceel, in eigendom van het OCMW, middels pachtovereenkomst.** De kandidaat-koper verklaart dat zij van voorschreven overeenkomsten een kopie heeft ontvangen voorafgaandelijk aan de ondertekening van onderhavige overeenkomst.
- **De percelen, in eigendom van Prins de Merode en de familie Lemmens, zonder schriftelijke pachtovereenkomst.**

De koper treedt dienaangaande in de rechten en plichten van de verkoper. De verkoper bezorgt uiterlijk tegen aktedatum de contactgegevens van de pachters.

Ingevolge 'proces-verbaal van minnelijke schikking getekend door de vrederechter' op datum van 2 april 2021 wordt voor de verkochte onroerende goederen, vermeld onder 3.1., de machtiging tot verkoop gegeven zonder voorkooprecht voor de landbouwer. (zie bijlage)

3.3. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

3.3.1. Stedenbouw

3.3.1.1. Algemeenheden:

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke

stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de kandidaat-koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, e.d.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente, omtrent het milieu en omtrent de wettelijkheid van de werken die werden uitgevoerd, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, waar de kandidaat-koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Bovendien verklaart de verkoper niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kandidaat-koper aan het goed zou willen geven. De kandidaat-koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

De verkoper verklaart geen garanties te geven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan gebruikt worden.

3.3.1.2. Inlichtingen:

De gemeente Kortenberg beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister conform de Codex op de Ruimtelijke Ordening.

Er wordt vermeld, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt 1° uit een stedenbouwkundig uittreksel de dato 29 januari 2020 (een geactualiseerd exemplaar van de inlichtingen wordt als bijlage op de webiste gepubliceerd) en 2° uit de verklaringen van de verkoper, dat:

Voor perceelnummer 23/E/6:

1. Voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: **woongebieden**;
3. er geen planbatenheffing van toepassing is;
4. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
5. er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;
6. er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
7. er krachtens artikel 4.2.12 nog geen as-buittattest kan worden aangevraagd;
8. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voor perceelnummer 23/D/6

1. Voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: **woongebieden**;
3. er geen planbatenheffing van toepassing is;
4. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III

en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

5. er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;
6. er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
7. er krachtens artikel 4.2.12 nog geen as-buitattest kan worden aangevraagd;
8. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voor perceelnummers 23/Z/10:

1. Voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: **woongebieden**;
3. er geen planbatenheffing van toepassing is;
4. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
5. er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;
6. er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
7. er krachtens artikel 4.2.12 nog geen as-buitattest kan worden aangevraagd;
8. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
9. De volgende aanvraag tot verkavelingsvergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld:
 - Dossiernummer: 24055_2006_1392697
 - Gemeentelijke dossiernummer: V.EV/06/21
 - Dossiernummer van AROHM:
 - Onderwerp: Nieuwe verkaveling
 - Aard van de aanvraag: aanvraag voor een nieuwe verkaveling (wonen of industrie)
 - Datum aangetekende zending aanvraag: 05/12/2006
 - Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 05/12/2006
 - Dossier volledig? Ja
 - Aantal fasen in de vergunning: 01
 - Datum van de intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 13/06/2007

Voor perceelnummer 17/ A:

1. Voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: **woongebieden**;
3. er geen planbatenheffing van toepassing is;
4. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
5. er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex;
6. er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
7. er krachtens artikel 4.2.12 nog geen as-buitattest kan worden aangevraagd;
8. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De kandidaat-koper verklaart dat zij een kopie van voorschreven stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen voorafgaandelijk aan de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een bouwovertreiding met betrekking tot voorschreven goed.

3.3.1.3. Watertoets en Overstromingsgebieden:

De verkoper verklaart op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking

gestelde digitale kaarten:

a) in toepassing van artikel 68-7 Wet Landverzekeringsovereenkomst, dat de onroerende goederen:

- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming noch in recent overstroomd gebied.

b) in toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het goed:

- niet volledig en niet gedeeltelijk gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet volledig en niet gedeeltelijk gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

3.3.1.4. Bosdecreet – Duindecreet:

Partijen verklaren dat bij hun weten de goederen niet vallen onder de toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Partijen verklaren dat bij hun weten de goederen niet gelegen zijn in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

3.3.1.5. Natuurbehoud en natuurlijk milieu:

In toepassing van het Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu verklaart de verkoper te goeder trouw dat het verkochte goed niet gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), noch in een Erkend Natuurreservaat (ENR), Vlaams Natuurreservaat (VNR), een uitbreidingszone van een erkend natuurreservaat (UZ), of in een afgebakend natuurinrichtingsproject (NIP), noch in een groen- of bosgebied.

3.3.1.6. Onteigening – Rooilijn – Inneming:

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of van onteigeningsmaatregelen, getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of derde.

3.3.1.7. Post-Interventiedossier:

De verkoper verklaart te goeder trouw daarenboven dat er geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

3.3.2. Voorkooprechten

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

Ingevolge 'proces-verbaal van minnelijke schikking getekend door de vrederechter' op datum van 2 april 2021 wordt voor de verkochte onroerende goederen, vermeld onder 3.1., de machtiging tot verkoop gegeven zonder voorkooprecht voor de landbouwer. (zie bijlage)

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het OCMW geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakte van een sociaal beheersrecht zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- het verkochte goed niet is gelegen een woonvernieuwingsgebied;
- het verkochte goed is gelegen in een door de Vlaamse regering erkend bijzonder gebied;

De verkoper verklaart dat het goed is gelegen in een woningbouwgebied en dat bijgevolg het voorkooprecht (ten gunste van het Vlaams Woningfonds, de SHM Elk zijn huis, de gemeente Kortenberg en het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant)

voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode wel van toepassing is.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel ander wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

Opschortende voorwaarde - Huidige verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele wettelijke of conventionele voorkooprechten.

3.3.3. Milieu - Bodemsanering

3.3.3.1. *Wettelijke informatie:*

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

3.3.3.2. *Bodemverontreiniging:*

De verkoper verklaart niet te weten dat op de grond, voorwerp van onderhavige akte, inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed dat het bij zijn weten niet verontreinigd is in de zin van het decreet.

3.3.3.3. *Bodemattest:*

De verkoper verklaart in het bezit te zijn van een op zijn verzoek door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest (OVAM) afgeleverd bodemattest gedagtekend van 13 januari 2020 met referenties **20200023948**, **20200025244**, **20200025242** en **20200025241** en dat hem geen recenter bodemattest werd betekend. De kandidaat-koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit attest, waarvan een kopie in bijlage zal blijven. De tekst van de bodemattesten luidt als volgt:

Voor perceelnummer 17/ A:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2020

afdeling : 24026 KORTENBERG 4 AFD/EVERBERG/

straat + nr. : de Rubempréstraat

sectie : B

nummer : 0017/00A000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

*3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 13.01.2020*

Voor perceelnummers 23/Z/10:**1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 01.01.2020

afdeling : 24026 KORTENBERG 4 AFD/EVERBERG/

straat + nr. : HOGEN KAUTER (P1)

sectie : B

nummer : 0023/00Z010

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 13.01.2020

Voor perceelnummer 23/E/6:**1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 01.01.2019

afdeling : 24026 KORTENBERG 4 AFD/EVERBERG/

straat + nr. : de Rubempréstraat (P2)

sectie : B

nummer : 0023/00E006

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 13.01.2020

Voor perceelnummer 23/D/6**1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 01.01.2020

afdeling : 24026 KORTENBERG 4 AFD/EVERBERG/

straat + nr. : de Rubempréstraat (Lem)

sectie : B

nummer : 0023/00D006

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 13.01.2020

3.3.3.4. Stookolietank:

De verkoper verklaart dat er zich in de verkochte goederen geen stookolietank bevindt.

3.4. PRIJS

Onderhavige koop-verkoop is gedaan en aangenomen voor de prijs van:

In cijfers: €

In letters: €

Dit bedrag is betaalbaar als volgt:

- Binnen de vijf werkdagen na de toewijzing waarvan sprake onder punt II "wijze van inschrijven" een waarborg van 5% van de koopsom, zijnde:

€ bij middel van overschrijving **op de kantoorrekening van de geassocieerde notarissen Van Den Bossche & de Vuyst (BE70 0630 8704 6825 van de financiële instelling Belfius)** als waarborg voor de verbintenissen van de kandidaat-koper, dewelke bij de verwezenlijking van onderhavige verkoop, een voorschot zal uitmaken aan te rekenen op de verkoopprijs.

Deze waarborg zal, overeenkomstig artikel 11 van het Reglement ter Organisatie van de notariële boekhouding, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 9 maart 2003, geconsigneerd blijven in handen van de notaris aangesteld door de kopende partij en op een rubriekrekening geplaatst worden, op naam van de koper tot de dag van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De interesten opgebracht door deze waarborg zullen toekomen aan de verkoper, maar worden niet aangerekend bij het betalen van de prijs.

- Het saldo, hetzij € bij de ondertekening van de authentieke akte van de verkoop.

Deze verkoop gebeurt onder het stelsel van registratierechten.

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993 en art. 170 – 177 PW (I) bij KB van 6 april 2012. Het voorschot van de prijs van de verkoop van het onroerend goed, evenals het saldo van de prijs, mag niet in kontanten worden betaald en gebeurt middels overschrijving of cheque.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen:

(nummer financiële rekening) **IBAN BE** **op naam van**

3.5. NOTARIËLE AKTE

De ondertekening van de notariële akte van aankoop en de betaling van de koopprijs, zal plaatsvinden uiterlijk op **5 november 2021**.

Partijen, wetende dat de keuze van een tweede notaris vrij is en geen bijkomende kosten meebrengt, hebben als notaris aangesteld:

- Voor de verkoper: **de geassocieerde notarissen Van Den Bossche & de Vuyst te Leuven**
- Voor de kandidaat-koper: **(geassocieerde) notaris(sen)**

3.6. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper, evenals het aandeel van de koper in de verkavelingsakte en de afpalings- en metingsplannen.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering; attest van controle van de mazouttank; attest van controle van de elektrische installatie; rookdetectors; energieprestatiecertificaat; stedenbouwkundige inlichtingen; kadastrale stukken; “as-built”-attest; handlichtingen; inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop; samenstelling van het PID; kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, urbanisatie-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van de vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

Het aandeel van de koper in de kosten voor het opmaken van het opmetingsplan bedragen 1.657,70 €. De kandidaat-koper verklaart uitdrukkelijk hiervan kennis genomen te hebben.

3.7. SANCTIES

Indien één van de partijen haar verplichtingen niet naleeft, na aanmaning per deurwaardersexploot of een aangetekende brief gericht tot de in gebreke gebleven partij, waaraan geen gevolg gegeven werd gedurende vijftien dagen, kan de andere partij, na verloop van de hierboven vastgestelde termijn:

- ofwel de gedwongen uitvoering van onderhavige overeenkomst nastreven;
- ofwel de verkoop van rechtswege als nietig en onbestaande beschouwen. In dat geval, zal door de in gebreke gebleven partij een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de hierboven vermelde prijs verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding, onder aftrek van of boven op terugbetaling van de waarborg, naar gelang de in gebreke gebleven partij de koper of de verkoper is.

- ofwel iedere andere vorm van uitvoering, genoegdoening en/of schadeloosstelling te vorderen.

De in gebreke gebleven partij zal daarenboven de registratierechten die verschuldigd zijn op de verkoop dragen, alsook de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die door de andere partij werden betaald om tot de gerechtelijke ontbinding of tot de uitvoering van onderhavige verkoop te komen, en de kosten en erelonen van de notarissen en de eventuele schade berokkend aan de andere partij.

Onverminderd alle andere rechten, rechtsmiddelen en rechtsvorderingen, zal elke niet op de vervaldag betaalde som van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling een intrest opbrengen aan tien ten honderd (10%) per jaar, te berekenen per dag tot en met de volledige betaling van de prijs of ondertekening van de authentieke akte, en dit vanaf die voorziene einddatum.

3.8. BEVOEGDE RECHTBANK

Voor de interpretatie van deze overeenkomst en voor alle betwistingen die uit deze overeenkomst zullen voortvloeien, zijn uitsluitend de Rechtbanken van Leuven bevoegd.

4. BIJLAGEN

1. Kadastrale leggers en plannen
2. Opmetingsplan
3. Stedenbouwkundige inlichtingen, plannen- en vergunningenregister
4. Advies gemeente Kortenberg Projectvisie binnengebied
5. Gewestplan en plan buurt(gemeente)wegen
6. Bodemattesten
7. Watertoetskaarten en kaartafdruk risicozones voor overstromingen
8. Algemene stedenbouwkundige verordening gemeente Kortenberg 8 juni 2018
9. Omgevingsanalyse Kortenberg 16 juni 2015
10. Machtigingsverzoek vrederechter verkoop zonder voorkooprecht landbouwer
11. VLM-rapport
12. Pachtovereenkomst OCMW

Aldus opgesteld te Leuven in het stadskantoor op ... / ... / in twee exemplaren en waarvan iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Aantal pagina's: 14 + bijlagen

(handtekening + naam + datum + "gelezen, begrepen en goedgekeurd")

Voor prins de Merode

De kandidaat-koper

Voor mevr. Anne Marie Lemmens

Voor dhr Gilbert Lemmens

Voor het OCMW-Leuven

Schepen van zorg en welzijn, wijkwerking
en begraafplaatsen
Beatrijs Verlinden

Algemeen directeur
Geertrui Vanloo