

Datum: \$/\$/2024

VERKOOPSVOORWAARDEN ERFPACHTRECHT

FYSIEK

Rep.nr: 2024/

JVL/2240124

Heden, \$ tweeduizend vierentwintig.

Ga ik Meester **Anne-Marie Szabó**, notaris te Turnhout, **over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de fysieke openbare verkoop van het erfpachtrecht van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:**

...

Hierna genoemd "**de eigenaar**".

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. **Bijzondere verkoopvoorwaarden**

Beschrijving van de goederen:

Onder de stad TURNHOUT, vierde afdeling, Begijnhof:

KOOP 1

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Begijnhof 20**, gekend volgens huidig kadaster sectie Q nummer 0543A P0000 met een oppervlakte van twee are vijftig centiare (02a 50ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 275 euro.

KOOP 2

Een door brand geteisterd woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Begijnhof 31**, gekend volgens huidig kadaster sectie Q nummer 0552A P0000 met een oppervlakte van twee are vierenzestig centiare (02a 64ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 250 euro.

KOOP 3

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Begijnhof 75**, gekend volgens nagemeld plan sectie Q deel van nummer 0639B P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van driehonderd negentien vierkante meter (319 m²).

Gereserveerde perceelidentificatie: 0639C P0000.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 292 euro.

Meetplan

Dit eigendom komt voor onder lot 1 op een grondplan ervan opgemaakt door Michael Lodewyckx, landmeter-expert te Turnhout op datum van 16 juni 2022.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 13454/10407, en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel artikel 26, 3^e lid, 2^o W.Reg. en de overschrijving in toepassing van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet.

TITEL VAN EIGENDOM:

...

MACHTIGING TOT VESTIGING ERFPACHT

...

ALGEMENE VOORWAARDEN

De toewijzing zal gehouden worden onder de schorsende voorwaarde van aanvaarding door ...; beraadslaging te houden binnen de dertig dagen na de toewijzing.

De biedingen gebeuren op volgende wijze:

mits betaling van een jaarlijkse canon te vereffenen per maand voor de vijftiende van iedere maand.

Deze canon is bepaald op:

- a) vierhonderdvijfenveertig euro (€ 445,00) per maand voor Begijnhof 20 welke jaarlijks aangepast wordt aan de gezondheidsindex;
- b) vierhonderdzeventig euro (€ 470,00) per maand voor Begijnhof 31 welke jaarlijks aangepast wordt aan de gezondheidsindex;
- c) vijfhonderdvijf euro (€ 505,00) per maand voor Begijnhof 75 welke jaarlijks aangepast wordt aan de gezondheidsindex.

De canon wordt verhoogd met een eenmalig bedrag hetwelk het voorwerp uitmaakt van biedingen, naar aanleiding van de geplande toewijzing van erfpacht.

Toelichting

Het Begijnhof in zijn geheel is **UNESCO-werelderfgoed** sinds 2 december 1998.

Bij Koninklijk Besluit van 5 december 1962 werd het Begijnhof erkend en geklasseerd als **Landschap**.

Bij Ministerieel Besluit van 27 mei 2015 werden alle woningen van het Begijnhof geklasseerd als monument.

Bovendien werd ook een **landschapsbeheersplan** en een **woningbeheersplan** goedgekeurd, dewelke beiden steeds ter inzage liggen bij de eigenaar en in de stadsbibliotheek en digitaal op www.plannen.onroenderfgoed.be

De erfpachters worden geacht volledig op de hoogte te zijn van de bepalingen vervat in dit landschapsbeheersplan en dit woningbeheerplan en zij zullen deze te allen tijde dienen te respecteren.

Door ... werd een omstandige bouwfysische en historische nota opgemaakt.

Deze beschrijving bestaat uit opmetingsplannen evenals de inventaris van de waardevolle elementen en het rapport van Monumentenwacht Antwerpen.

De erfpachter verklaart hiervan kennis genomen te hebben en verklaart te zijn ingelicht over het feit dat de inventaris niet exhaustief is en dat deze eenzijdig en zonder dat hiervoor enige schadevergoeding kan gevraagd worden, kan aangevuld worden door de eigenaar.

Op het einde van de erfpacht wordt door de partijen, eveneens op kosten van de erfpachter een vergelijkende plaatsbeschrijving opgesteld.

Staat van het goed – Gebreken

Het erfpachtrecht op het eigendom wordt verkocht in de toestand waarin het eigendom zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de

beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het erfpachtrecht van het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het erfpachtrecht op het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee het eigendom bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Artikel 1 - Bestemming van de erfpacht

1. De erfpachter moet het in erfpacht gegeven goed in hoofdzaak bestemmen voor bewoning conform het reglement van inwendige orde, vastgesteld door de eigenaar, welk reglement gehecht wordt aan onderhavig proces-verbaal.

2. Het is de erfpachter verboden om de woning in hoofdzaak te bestemmen voor de uitoefening van zijn beroep, en de bestemming van hoofdverblijfplaats mag niet worden gewijzigd.

Alle activiteiten die vallen onder toepassing van de wet op de handelshuren zijn uitdrukkelijk verboden tenzij een uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de eigenaar en na het bekomen van de vereiste vergunningen.

Een vrij beroep of dienstverlenend beroep kan worden toegelaten mits de sfeer van het Begijnhof behouden blijft en het goed permanent bewoond wordt.

Bewoning houdt tevens in dat één of meerdere natuurlijke personen er effectief wonen en er aldaar hun inschrijving in het bevolkingsregister hebben. De beroepsuitoefening is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de eigenaar. Wijzigingen met betrekking tot de bestemming van de woning dienen uitdrukkelijk te worden gevraagd aan de eigenaar. Een voorheen gegeven toelating verschaft geen garantie op een toelating in de toekomst.

3. De erfpachter mag de woning slechts onderverhuren mits voorafgaand akkoord van de eigenaar. Dit akkoord heeft betrekking op de huurvoorwaarden. Deze huurvoorwaarden moeten opgenomen worden in de huurovereenkomst en aan de

eigenaar moet een exemplaar van de getekende huurovereenkomst overhandigd worden.

4. Elke erfpachter mag, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor het geheel of voor een deel, erfpachter zijn van niet meer dan drie woningen in het Begijnhof.

Artikel 2 - Duur van de erfpacht

1. Deze erfpachtovereenkomst zal worden aangegaan voor een periode van **drieëndertig (33) jaar**, en zal een aanvang nemen op de eerste dag van de maand volgend op de datum van de volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

Voormelde periode van drieëndertig (33) jaar kan slechts éénmaal verlengd worden tot maximum negenennegentig (99) jaar en aan dezelfde voorwaarden, behoudens dat de canon wordt gebracht op één euro (€ 1,00) per jaar vanaf de eerste maand van het vierendertigste jaar.

De verlenging dient te worden aangevraagd ten laatste tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het verstrijken van de initiële periode en dient te gebeuren volgens de procedure voorzien in de handelshuurwetgeving welke, wat deze erfpacht betreft, van toepassing wordt verklaard.

Partijen kunnen in gemeen overleg de overeenkomst steeds beëindigen.

2. De erfpacht eindigt niet door het overlijden van de erfpachter, behalve ingeval van een erfloze of onbeheerde nalatenschap van de erfpachter. Bij overlijden van de erfpachter kunnen de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden de erfpacht onder dezelfde voorwaarden verderzetten tot de voorziene einddatum tenzij zij, binnen de twaalf maanden na datum overlijden van de erfpachter, de eigenaar in kennis stellen dat zij deze erfpacht willen beëindigen.

3. Indien er meerdere erfpachters zijn zal de overeenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 3- De canon

1. Deze erfpacht wordt, rekening houdende met de verplichtingen opgelegd aan de erfpachter om de woning te renoveren en te saneren in samenspraak met de dienst Onroerend Erfgoed, betaald mits een jaarlijkse canon, waarvan de erfpachter zich verbindt deze in twaalf maandelijke schijven te betalen aan de eigenaar elke vijftiende van de maand en de eerste maal op de vijftiende van de maand volgend op de datum van de volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

2. Elk bedrag wat niet betaald is op de vervalddag zal de wettelijke intrest opbrengen vanaf de vervalddag tot op de dag van betaling en dit zonder ingebrekestelling noch gerechtelijke aanmaning.

3. Het bedrag van de canon wordt jaarlijks gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Die index zal worden aangepast overeenkomstig volgende formule:

basis canon x nieuwe index

basisindex

In deze formule zal de basisindex deze zijn van de maand volgend op de datum van de volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

De nieuwe index is deze die één maand de aanpassing voorafgaat.

Onder de canon wordt verstaan, de canon zoals hierboven bedongen, met uitsluiting van de lasten en onkosten die krachtens huidige overeenkomst ten laste vallen van de erfpachter.

4. Partijen komen overeen dat de erfpacht van rechtswege zal verbroken zijn ten nadele van de erfpachter indien deze een achterstand heeft van twee maandelijkse canons en nadat hij aangetekend of bij gerechtsdeurwaardersexploot zal zijn aangemaand door de eigenaar om tot betaling over te gaan binnen de veertien dagen na aanmaning.

5. Aan de erfpachter die een renovatiesubsidie aanvraagt voor zijn woning zal onder de hiernavolgende voorwaarden een tegemoetkoming verleend worden door de eigenaar onder de vorm van de halvering van (de geïndexeerde) canon:

a) het gedocumenteerd aanvraagdossier dient door de erfpachter bezorgd te worden aan het vast bureau zodat deze laatste kan beslissen of de erfpachter al dan niet in aanmerking komt voor deze tegemoetkoming en de ingangsdatum ervan kan bepalen;

b) de erfpachter zal de inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het in erfpacht verkregen onroerend goed verkrijgen binnen een termijn van drie jaar na het definitief worden van de erfpacht, en die inschrijving ten minste drie jaar zonder onderbreking dienen te behouden, waarbij de uiterlijke termijn om de inschrijving te nemen kan verlengd worden mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de eigenaar;

c) deze tegemoetkoming geldt voor een duur van maximum twee jaar en is alleszins beperkt tot de termijn dat de betreffende woning niet bewoond is geweest.

6. De erfpachter heeft, na schriftelijk akkoord van de eigenaar, de mogelijkheid om de voor de resterende duur van de erfpacht verschuldigde canon af te kopen, in welk geval hij na de volledige betaling dan een canon betaalt voor de resterende duur van de erfpacht, van één euro (€ 1,00) per jaar als erkenning van het eigendomsrecht van de verzoeker, vooruit betaalbaar telkens vóór de tiende januari van elk jaar.

Hiertoe dient de erfpachter een schriftelijk verzoek, eventueel per mail, te richten aan de eigenaar, en dit tijdens de twee maanden na de jaarlijkse indexatie van de verschuldigde canon. De eigenaar zal op vraag van de erfpachter, de toelating verlenen om de canon af te kopen bij middel van een éénmalige betaling of bij middel van maximaal drie (3) betalingen op tijdstippen te bepalen in onderling akkoord.

Artikel 4 - lasten en verplichtingen van de erfpacht

De verplichtingen en lasten opgelegd aan de erfpachter zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen de rechthebbenden en/of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

- Woonvoorwaarden:

De erfpachter, rechtsopvolger of huurder is steeds gebonden aan het reglement van inwendige orde voor de site Begijnhof opgesteld door de eigenaar en dat, zo nodig, door deze laatste steeds mag aangepast worden.

- Toegankelijkheid:

Het Begijnhof is autoluw.

Er mag niet geparkeerd worden, enkel laden en lossen is toegestaan.

De begijnhofsite is een historisch waardevol erfgoed dat als dusdanig wordt opengesteld aan het publiek en de publieke delen zoals wegen, tuin, kerk en andere openbare gebouwen zijn dan ook toegankelijk.

- Restauratie- en onderhoudsplicht:

De erfpachter, en zijn rechtsopvolgers en/of rechtsverkrijgers, verbinden er zich toe om op hun kosten alle renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken uit te voeren conform de geldende bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen en volgens de onderrichtingen van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, onroerend erfgoed, op basis van de rapporten van de Monumentenwacht.

Voor de renovatie- en saneringswerken moet binnen de **twee jaar vanaf de aanvang van de erfpacht** voldaan worden aan alle opmerkingen voor de onderhoudswerken opgenomen in de rapporten van de Monumentenwacht.

Voor de woningen met bouwfysische problemen wordt de renovatietijd bepaald op **twee jaar na de machtiging door het Onroerend Erfgoed**.

De erfpachter kan hiervoor van de eigenaar geen enkele vergoeding eisen. De eigenaar kan op schriftelijk verzoek steeds toegang krijgen tot de woning om werken naar aanleiding van de opmerkingen van de Monumentenwacht te inspecteren.

De erfpachter mag zelf een architect aanstellen voor het opmaken van het renovatiedossier. Het restauratie/onderhoudsdossier (waaronder de omgevingsvergunning indien van toepassing) moet voor de aanvang van de onderhouds- en renovatiewerken voor goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar.

Men zal in ieder geval steeds de uniformiteit binnen de begijnhofsite moeten respecteren zoals omschreven in het reglement van inwendige orde. Nadien zal tevens een gebeurlijk postinterventiedossier dienen te worden overhandigd aan de eigenaar.

In dit verband mag een afvaardiging van Onroerend Erfgoed en van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, op gewoon schriftelijk verzoek het pand betreden tijdens de volledige erfpachtperiode om de toestand van het gebouw, inclusief het interieur te controleren inzake nazicht van de eventueel uitgevoerde werken aan gebouw en interieur.

Indien ongeoorloofde werken werden uitgevoerd, zal de eigenaar het volledig herstel eisen en/of de erfpacht verbreken zonder enige vergoeding te moeten betalen aan de erfpachter.

De erfpachter is verplicht om binnen de twee jaar een branddetectiesysteem te installeren en te onderhouden, bestaande minstens uit de wettelijk opgelegde rookmelders.

Tenminste wordt een rookdetector voorzien in de traphal (zowel gelijkvloers als op elke verdieping).

De erfpachter is verplicht om bij verbouwingen in het huis een gescheiden stelsel voor riolering naar de voorzijde van de woning te voorzien om aan te sluiten op de nieuwe riolering en een afkoppeling van het regenwater.

Voor de verwarming wordt een veilige en milieuvriendelijke brandstof verplicht.

Behoudens de verplichtingen in voorgaande vermeld, staat het de erfpachter vrij om, mits naleving van alle dwingende wettelijke bepalingen terzake (onder meer artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, of de wetgeving welke deze zou aanvullen of wijzigen) en na het bekomen van de vereiste vergunningen en adviezen van het Agentschap Ruimtelijke Ordening Onroerend Erfgoed, verbeteringen aan de bestaande gebouwen aan te brengen of nieuwe gebouwen op te richten, nuttig of

wenselijk om de bestemming te optimaliseren, volgens de gangbare en wettelijke voorschriften met respect voor de erfgoedwaarde.

Het is de erfpachter evenwel verboden de op het ogenblik van de aanvang van de in erfpacht bestaande opstallen geheel of gedeeltelijk af te breken, andere dan deze die nodig zijn om de uitvoering van herstellingswerken aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de eigenaar. Het is de erfpachter evenmin toegestaan de door hem/haar of voor hem/haar verwezenlijkte opstallen tijdens de duur van de erfpacht geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De ontwerpen van bouw-, verbouwings- of afbraakwerken moeten vooraf voor goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar en aan het Agentschap Ruimtelijke Ordening, Onroerend Erfgoed Antwerpen. Nadien is de erfpachter verplicht aan de eigenaar een kopie van de desbetreffende omgevingsvergunning over te maken vooraleer over te gaan tot de werkzaamheden. Naast de verplichtingen die worden opgelegd voor Onroerend Erfgoed verbindt de erfpachter er zich tevens toe om, gedurende de hele erfpachttermijn, alle grote en kleine herstellingen en onderhoudswerken, ook deze die door sleet en overmacht noodzakelijk zijn geworden, op zijn kosten uit te voeren zodat het goed op bestendige wijze verder kan gebruikt worden voor het doel waarvoor het oorspronkelijk was bestemd en als dusdanig ter beschikking kan worden gesteld op het einde van de erfpacht.

In dit verband zal Monumentenwacht Antwerpen, op verzoek van de eigenaar, om de twee jaar het pand onderzoeken. Het rapport zal voor uitvoering worden voorgelegd aan de erfpachter die aan de gestelde opmerkingen moet voldoen volgens hun aanbevelingen binnen een bepaalde tijd: de dringende werken binnen het jaar, tenzij de uit te voeren werken een onmiddellijk optreden vereisen (in het rapport categorie "slechte"), voor de andere werken binnen de twee jaar. De kosten voor het inspectieverslag van Monumentenwacht zullen (door)gefactureerd worden aan de erfpachter.

Bij het einde van de erfpacht zal de eigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachter, zelfs niet voor de meerwaarde die voortvloeit uit de verbeteringswerken en nieuw opgerichte gebouwen.

De erfpachter mag aan het einde van de erfpacht de uitgevoerde sanerings-, verbouwings- en/of aanpassingswerken niet wegnemen, tenzij anders overeengekomen of daartoe aangemaand door de eigenaar, namelijk indien het werken betreft die de erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de erfpachter dienen verwijderd te worden.

De eigenaar kan evenmin verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen enzovoort, wat ook de oorzaak moge zijn, die zich aan de in erfpacht gegeven goederen of aan de technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen.

De erfpachter is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan de eigenaar bij afloop van het recht van erfpacht.

De erfpachter is er tevens toe gehouden op regelmatige tijdstippen de luiken en dakgoten te verven in de kleur en kwaliteit van verf bepaald door de eigenaar, dit om het eenduidig karakter van de woningen binnen het Begijnhof te bewaren.

Artikel 5 - Belastingen, kosten en taksen

1. Alle belastingen en taksen van welke aard ook, bestaande of toekomstige, inclusief de onroerende voorheffing met betrekking tot de in erfpacht gegeven goederen en/of op de door de erfpachter opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die er door de erfpachter wordt uitgeoefend, zijn ten laste van de erfpachter, vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van de toewijs.
2. Alle kosten van aansluitingen, abonnementen van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de erfpachter.
3. Eventuele kosten naar aanleiding van renovatie van gemeenschappelijke muren komen ten laste van de erfpachter.
4. Alle kosten, rechten en honoraria, voortvloeiend uit deze akte zijn eveneens ten laste van de erfpachter. Pro fisco worden de lasten geschat op vijf procent van de canon.

Artikel 6 – Verzekeringen

1. Tijdens de gehele duur van de erfpacht verbindt de erfpachter zich ertoe de in erfpacht gegeven goederen voor hun volle waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's bij een door de eigenaar aanvaarde verzekeringsmaatschappij. De erfpachter is verplicht in zijn verzekering te vermelden dat het pand behoort tot UNESCO-Werelderfgoed.
2. Op eerste aanvraag van de eigenaar zal de erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen. Wanneer binnen de twee maanden na dit verzoek geen bewijs kan worden voorgelegd van het bestaan en het niet geschorst zijn van die verzekering en van de regelmatige betaling van de verschuldigde premies, wordt de erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden in nadeel van de erfpachter (zonder opzegperiode en zonder betaling van enige vergoeding).
3. De erfpachter is er steeds toe gehouden ingeval van brand of andere ramp over te gaan tot herstel of wederopbouw van het getroffen goed in zijn oorspronkelijke toestand. Hij verplicht er zich toe in het verzekeringscontract te laten opnemen dat de gelden slechts worden vrij gegeven als voorschotregeling en naarmate de wederopbouw of de herstellingen vorderen.
4. In ieder geval moet de erfpachter, evenals de bewoner of gebruiker, zelf instaan voor de verzekering van de inboedel, alsook voor hun aansprakelijkheid tegenover derden.
5. De erfpachter staat verder op eigen kosten tevens in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot de in erfpacht gegeven gebouwen en de door of voor hem/haar opgerichte gebouwen.

Artikel 7 – Waarborg

Niet van toepassing.

Artikel 8 - Einde van de erfpacht

1. De erfpacht eindigt van rechtswege, en zonder verplichting tot het geven van een opzeg, bij het verstrijken van de termijn vermeld in artikel twee, of nog ingeval de nalatenschap van de erfpachter een onbeheerde nalatenschap of een erfloze nalatenschap betreft.
2. De eigenaar heeft bovendien steeds het recht om voor de bevoegde rechtbanken de verbreking van de erfpacht met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie

door de erfpachter en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de erfpachter op de verplichtingen die hem/haar bij deze verkoopsvoorwaarden worden opgelegd.

3. De erfpachter heeft het recht de overeenkomst te beschouwen als zijnde van rechtswege ontbonden, zonder enige schadevergoeding, ingeval dat het in erfpacht gegeven goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend. In dit laatste geval behoudt de erfpachter zijn verhaal tegen de onteigenende overheid. De eigenaar zal zijn schadeclaims eveneens tot de onteigenende overheid moeten richten, zonder de erfpachter te kunnen aanspreken.

4. Indien de eigenaar binnen het verstrijken van de in artikel twee vermelde termijn éézijdig een einde stelt aan het recht van erfpacht, zonder dat de erfpachter in gebreke is gebleven omdat het om reden van algemeen belang of van lokaal belang een andere bestemming wenst te geven aan de in erfpacht gegeven goederen, zal de eigenaar de erfpachter voor de door hem opgerichte gebouwen vergoeden zoals gebruikelijk is inzake onteigeningen om redenen van openbaar nut, gesteund op een schatting door een erkend schatter en na afhouding van de door de erfpachter eventueel aan de eigenaar nog verschuldigde bedragen, of na aftrek van de door de erfpachter afgekochte canon voor de periode na het einde van de erfpacht.

Artikel 9 - Rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden:

Beide partijen verbinden en zichzelf en al hun rechtsopvolgers aan wie zij, ten overvloede, de naleving van de bepalingen van onderhavige overeenkomst zullen opleggen. De beide partijen waarborgen de naleving hiervan zowel door zichzelf als door hun rechtsopvolgers.

Artikel 10 - Recht van voorkeur

In zoverre de erfpachter zijn zakelijke rechten overdraagt aan één of meer van zijn ascendenten of descendenten, dan wel aan zijn echtgeno(ot)t(e), wettelijk samenwonende partner of feitelijk samenwonende partner (voor zover met deze laatste reeds meer dan een jaar een gezamenlijke huishouding wordt gevoerd), zal er geen recht van voorkeur van toepassing zijn.

Ingeval van overdracht aan elke andere persoon, beschikt de eigenaar over een recht van voorkeur, uit te oefenen binnen de maand na het ter kennisgeven van het voornemen om tot overdracht over te gaan.

Artikel 11 – Bouwfysische nota

Vooraleer een overdracht van het erfpachtrecht door de erfpachter, zijn rechthebbenden of rechtverkrijgenden, kan plaatsvinden zal in samenspraak met de eigenaar een bijwerking en actualisatie dienen te gebeuren van de oorspronkelijke bouwfysische nota evenals een vaststelling van de erfgoedelementen overeenkomstig het Woningbeheersplan, en dit op kosten van de overdragende erfpachter.

De actuele versie zal gehecht worden aan onderhavig proces-verbaal teneinde de verkrijger van het erfpachtrecht voldoende te informeren omtrent diens rechten en plichten.

Artikel 12 - Nietigheid van de clausule

Mochten één of meer bepalingen van deze overeenkomst rechtens nietig zijn of worden, dan zullen deze bepalingen worden beschouwd als zijnde niet geschreven, zonder op enigerlei wijze de geldigheid van de overige bepalingen aan te tasten.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Overhandiging van de sleutels:

De sleutels van het eigendom zullen slechts aan de erfpachter overhandigd worden na betaling van het verschuldigde "instaprecht" en de aktekosten, en na het overzetten van de huur van de meters op naam van de erfpachter.

Stookolietank

De eigenaar verklaart dat er in de erfpacht te geven onroerende goederen bij haar weten noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

De door brand geteisterde woning, Begijnhof 31:

Onbewoonbaarverklaring

Op 3/2/2022 werd de woning getroffen door een brand. Daardoor werd een groot deel van de woning vernield en onbewoonbaar. Op 11/2/22 werd de woning onbewoonbaar verklaard bij besluit van de burgemeester. De onbewoonbaarverklaring kan pas opgeheven worden nadat de woning volledig wordt gerenoveerd én opnieuw voldoet aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. Nadat voldaan is aan de voorwaarden, dient de erfpachter een conformiteitsonderzoek aan te vragen bij de burgemeester met het oog op het afleveren van een conformiteitsattest. Na deze aanvraag zal de uitvoering van de werken worden vastgesteld door een woningcontroleur van de dienst Wonen Stadsregio Turnhout. Als uit dit onderzoek blijkt dat de woning conform is en voldoet aan de minimale normen, zal de burgemeester een conformiteitsattest afleveren. Door de afgifte van het conformiteitsattest wordt het besluit tot onbewoonbaarverklaring opgeheven.

Alle voorwaarden en procedures zie [www.turnhout.be onder bouwen](http://www.turnhout.be/onder_bouwen) en wonen/(ver)huren en (ver)kopen/woningkwaliteit

Vergunningen en toelatingen

Het besluit van de burgemeester legt de verplichting op werken uit te voeren. Indien voor deze werken een omgevingsvergunning en een voorafgaande toelating nodig is van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dan dienen deze nog steeds aangevraagd te worden. Het besluit van de burgemeester tot onbewoonbaarheid verandert niets aan deze verplichtingen.

Tijdelijk verbod bewoning

De woning mag niet opnieuw bewoond worden totdat het besluit tot onbewoonbaarheid is opgeheven, en de woning over een conformiteitsattest beschikt. Verhuur van een niet-conforme woning is strafbaar. Het is ook niet toegestaan om de onbewoonbare woning zelf te bewonen als eigenaar-bewoner.

Alle informatie is terug te vinden op de website van Vlaanderen volgens onderstaande link:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/gevolgen-van-een-ongeschikt-en-onbewoonbaarheid>

Belasting ongeschikte- en onbewoonbare woningen

De woning werd op datum van het besluit van 11/2/22 opgenomen in de Vlaamse heffingsinventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen.

Dit heeft tot gevolg dat de erfpachter op de woning jaarlijks een stedelijke heffing moet betalen. De eerste belasting is verschuldigd zodra de woning een jaar is opgenomen op de inventaris. Deze stedelijke belasting bedraagt de eerste keer minimaal 2 500 euro en wordt jaarlijks verhoogd zolang de woning nog op de Vlaamse inventaris staat. Aangezien de woning op 3 februari 2022 getroffen werd door een brand werd een vrijstelling voor de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen toegestaan voor een periode van 3 jaar vanaf 3/2/22. Momenteel is er dus een lopende vrijstelling op basis van een ramp toegekend, deze loopt af op 2 februari 2025.

Het huidige belastingreglement voorziet nog in andere vrijstellingsmogelijkheden waaronder een vrijstelling voor overdracht van het zakelijk recht (waaronder het aangaan van erfpacht) en renovatie. Belastingreglementen kunnen wijzigen. Raadpleeg daarom steeds de meest recente versie, of neem voorafgaand contact op met de dienst Wonen Stadsregio Turnhout.

Renovatieplicht

De nieuwe erfpachter is verplicht om de nodige renovatie- en wederopbouwwerkzaamheden aan de woning uit te voeren overeenkomstig het Woningbeheersplan en de Bouwfysische nota.

Alvorens met de renovatiewerkzaamheden te starten moet de erfpachter contact opnemen met onroerend erfgoed om goedkeuring voor de werken te verkrijgen. Zij kunnen helpen bij het ontwikkelen van een renovatieplan dat voldoet aan de vereisten voor historische en/of beschermde panden en adviseren over de materialen en technieken die geschikt zijn voor het renovatieproject.

Alle info op <https://www.onroerenderfgoed.be/standaardprocedure-voor-een-erfgoedpremie>
<https://plannen.onroerenderfgoed.be/plannen/636>

Vergoeding voor renovatie en wederopbouw

Het OCMW kent voor een deel van de werken die voortvloeien uit de woningbrand een renovatievergoeding toe. De vergoeding die ter beschikking wordt gesteld voor de renovatie en heropbouw bedraagt maximaal 200.000 € incl. BTW en zal onder bepaalde voorwaarden en in schijven worden overgemaakt op de rekening van de erfpachter, telkens nadat de vooraf door onroerend erfgoed goedgekeurde werkzaamheden zijn afgerond en de erfpachter hiervoor een factuur bezorgt aan de contactpersoon van de dienst patrimonium.

De erfpachter maakt voor de verbouwing met zijn architect een renovatieplan op, waarin de voorziene werken worden opgenomen. Deze legt hij voor aan Erfgoed Noorderkempen. Om recht te hebben op deze wederopbouwvergoeding streven we naar minstens een EPC label C.

Voorwaarden voor uitbetaling

- De woning moet worden gerenoveerd overeenkomstig het Woningbeheersplan en de bouwfysische nota
- De woning moet na renovatie voldoen aan de door Vlaanderen opgelegde minimale energienormen: de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm (evt. met voorzetramen in dubbel glas) in overeenstemming met Erfgoed Noorderkempen
- Tijdens de werken zal de dienst Facility management van het OCMW de controle houden op de uitvoering.
- OCMW betaalt telkens na de uitgevoerde werken mits voorlegging van de betaalde facturen van de uitgevoerde werken.
- De tussenkomst bedraagt maximaal 200.000€ totaal
- De in aanmerking komende facturen worden voor maximum 60% vergoed
- De woning moet uiterlijk binnen de 5 jaar na ondertekening van de verkoopakte bewoond worden
- Woon- (of verhuur)verplichting van minstens 10 jaar vanaf het moment van ingebruikname: De woning mag niet verkocht worden binnen de 10 jaar na ondertekening van de aankoopakte. Indien de erfpachter de woning toch binnen de 10 jaar na ingebruikname verkoopt betaalt hij als schadevergoeding aan het OCMW het volledige door het OCMW uitgekeerde bedrag voor de renovatie/wederopbouwvergoeding terug.

Ruimtelijke Ordening

Ingeval de in erfpacht gegeven goederen getroffen worden of zouden worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enige ander overheidsbesluit of reglement, dan zullen de erfpachters zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de eigenaar wegens verlies van grond, weigering van omgevingsvergunning of om welke andere reden ook.

Geen zekerheid kan worden gegeven betreffende de mogelijkheid om op de goederen voorwerp van deze akte te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Verklaringen van de eigenaar:

- De eigenaar verklaart geen weet te hebben van enige bouwovertreiding, voor alle door hem gedane vergunning plichtige werken een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning.
- De eigenaar verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar:

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1. Dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, **met uitzondering van** navolgende vergunningen:

* vergunning van 11 augustus 2022 onder referte OMV_2022063447 voor het samenvoegen van 2 wooneenheden tot een ééngezinswoning (Begijnhof 75);

* vergunning van 7 juli 2022 onder referte OMV_2022059909 voor het vellen van een boom (Begijnhof 75);

* vergunning van 7 juli 2022 onder referte OMV_2022053102 voor het vellen van bomen (Begijnhof 75):

* vergunning van 7 januari 2021 onder referte OMV_2020135491 voor het omvormen van 2 wooneenheden tot 1 woning (Begijnhof 20);

* vergunning van 17 december 2020 onder referte OMV_2020131052 voor het kappen van 3 sparren (Begijnhof 20).

2. Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister deels "woongebied" is en deels "woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde".

3. Dat zoals blijkt uit het hypothecaire getuigschrift het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. Dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (complexe projecten).

7. Dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, paragraaf 1 VCRO.

8. De erfpachter heeft kennis kunnen nemen van het stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend.

Andere inlichtingen nog verstrekt door de stad Turnhout:

De stad Turnhout heeft nog meegedeeld dat het eigendom gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout" van 4 juni 2004.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Ondergetekende notaris wijst de erfpachter op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bodemtoestand:

- De eigenaar verklaart dat er op de eigendommen bij zijn weten geen risico inrichting gevestigd is of was zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

- De eigenaar verklaart geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- De inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 22 juli 2024, 15 mei 2023 en 29 maart 2022 overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

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."

De notaris wijst de erfpachter er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de bepalingen met betrekking tot het grondverzet ("Hoofdstuk VIII. - Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Asbest

Op de goederen bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001.

De eigenaar beschikt voor de woning, **Begijnhof 20**, over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230914-000156.000, op 14 september 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmaterialen

1 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen – Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren

De eigenaar beschikt voor de woning, **Begijnhof 31**, over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230913-000075.000, op 13 september 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal – Dringend verwijderen
0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen
3 Asbestmaterialen - Verwijderen
0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen
1 Asbestmateriaal – Zorgvuldig beheren

De eigenaar beschikt voor de woning, **Begijnhof 75**, over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230629-000159.000, op 29 juni 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal – Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen - Verwijderen

0 Asbestmaterialen – Maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen – Zorgvuldig beheren

De eigenaar verklaart dat er geen nieuw attesten werden afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° *er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;*

2° *er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;*

3° *de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.*

De geldige exemplaren van de asbestinventarisatetesten zullen door de eigenaar aan de respectieve erfpachters overhandigd worden na de toewijs.

Waterbeleid:

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

De grond van Begijnhof 75 heeft P(erceel)-score C.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) van Begijnhof 75 hebben G(ebouw)-score C.

De grond van de overige woningen heeft P(erceel)-score A.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) van de overige woningen hebben G(ebouw)-score A.

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

Vlaamse Codex Wonen:

Woningkwaliteitsbewaking – register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen informatie** over het goed.

Leegstand – verwaarlozing - ongeschiktheid

De eigenaar verklaart dat het onroerend goed **niet** werd opgenomen:

- in het gemeentelijk leegstandsregister;

- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen, **met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld inzake de woning, Begijnhof 31;**

- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De eigenaar verklaart ook dat hij niet op de hoogte is van enig voornemen in dit verband vanwege de overheid.

Onroerendergoeddecreet:

De eigenaar verklaart dat het eigendom is opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**, en in de **inventaris archeologische zones (Historische Stadskern van Turnhout)**, maar niet in de landschapsatlas, noch de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De eigenaar verklaart dat het eigendom definitief werd beschermd.

Het beschermingsbesluit dateert van 27 mei 2015 en luidt letterlijk als volgt:

Artikel 1. *Wordt beschermd, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, zoals opgesomd in de lijst als bijlage bij dit besluit, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten:*

Wegens de historische waarde als monument:

Begijnhof met inbegrip van de begijnhofhuizen met aanhorigheden, tuinen en scheidingsmuren, de begijnhofkerk met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, de kapel van het H. Aanschijn, het poortgebouw en het binnenplein met inrichting, aanplanting, bidplaatsen en gekasseide straten, gelegen in Turnhout, Begijnhof 1-84 bekend ten kadaster:

Turnhout, 4de afdeling, sectie Q, perceelnummers 513L, 521A, 522E, 522F, 522G, 522H, 524A, 525A, 528A, 529B, 534B, 534C, 535B, 538A, 539A, 540A, 541B, 542B, 543A, 544A, 545A, 546A, 547A, 548A, 549E, 549F, 550D, 550E, 551C, 552A, 553B, 554C, 555A, 556B, 558B, 559C, 559E, 560D, 560E, 569G, 569P (deel), 570B, 571A, 572B, 576R, 576S, 577C, 581B, 584C, 585B, 590K, 590L, 590M, 592, 593, 594, 595A, 597, 598, 599, 600, 601, 603, 611D, 612B, 613A, 614, 615, 616A, 617B, 618A, 619, 620A, 621A, 622A, 623/2, 623F, 627B, 628B, 630A, 631A, 632B, 635B, 636B, 639B, 640A, 643A, 644A, 647A, 649, 651C, 654C, 657E, 659A, 661B, 662L, 669A zoals afgebakend op bijgevoegd plan.

Art. 2. *Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:*

Historische waarde:

Het begijnhof van Turnhout, vermoedelijk gesticht in de 13^{de} eeuw maar voor het eerst vermeld in 1340, ontstond nabij het hertogelijk kasteel, aan de rand van de oude stad, en allicht onder impuls van de hertogen van Brabant. Gekenmerkt door opeenvolgende uitbreidingen dankzij vrijheden en schenkingen tussen het derde kwart van de 14^{de} en het midden van de 18^{de} eeuw, is het begijnhof een belangrijke schakel in de stadsontwikkeling en de geschiedenis van Turnhout. Tevens is het een representatief en materieel relict van de begijnenbeweging, een vrome vrouwenbeweging met een specifieke samenlevingsvorm die ontstond op het einde van de 13^{de} eeuw, tot volle bloei kwam in de 14^{de}-15^{de} eeuw en voortleefde tot in de 20^{ste} eeuw, en daarmee een uniek fenomeen vormt dat acht eeuwen lang een inherent element was van de stedelijke samenleving in Vlaanderen.

In de huidige maatschappij blijft de continuïteit van de woonfunctie bestaan en vormen de begijnhoven een equivalent voor recentere woonerven.

Historische, in casu architectuurhistorische waarde:

Het begijnhof van Turnhout behoort als architecturaal ensemble tot het type van een pleinbegijnhof, gekenmerkt door een langgerekte plattegrond ten gevolge van opeenvolgende uitbreidingen, waardoor een quasi rechthoekig plein ontstond met een specifieke inrichting en aanplanting, een gekasseide bestrating, ongeveer decentraal de kerk en daarrond de begijnhofhuizen, veelal met L-vormig grondplan en bijgebouwen achteraan in de tuin. Met dit gesloten karakter fungeert het begijnhof tot op vandaag als een haven van rust, duidelijk afgebakend binnen het bestaande stedelijke weefsel.

In de bebouwing van het begijnhof, door de semi-religieuze functie niet "gecommercialiseerd" en dus beter bewaard, zijn diverse bouwfasen in exterieur en interieur te onderscheiden.

De in 1662-1667 tot stand gekomen begijnhofkerk, qua bouwperiode en een aantal vormelementen thuishorend in de barok, is in wezen nog gotisch. Het interieur bewaart waardevol mobiliair waarvan het merendeel dateert uit de 17^{de} en 18^{de} eeuw. De oudste huizen klimmen in kern op tot 16^{de} en 17^{de} eeuw. In de 18^{de} eeuw bleven aanpassingen vnl. beperkt tot het binnenhuis van de woningen en werden nauwelijks doorgetrokken in de gevels. In de 19^{de}- begin 20^{ste} eeuw werden zowel bestaande huizen verbouwd (bijkomende bouwlaag, aangepaste muuropeningen) als nieuwe woningen opgetrokken. Zo oogt de bebouwing als een homogeen geheel in een sobere, traditionele, regionale stijl. Het quasi onversierd metselwerk, de houten kozijnrarnen, het pleister- en schilderwerk aan plinten, speklagen en omlijstingen als imitatie van de rijkere bak- en zandsteen bouw, typeren de regionale baksteenarchitectuur van de toenmalige doorsnee-woning. De meeste interieurs bewaren naast de structuur en planindeling diverse interieurelementen zoals schouwen, trappen, vloeren en binnenschrijnwerk.

Art. 3. *Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:*

De voorschriften bepaald in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014.

Brussel, 27 mei 2015.

*De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed.
(volgt de handtekening) Geert Bourgeois."*

De eigenaar verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaten op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Postinterventiedossier:

Op vraag van de instrumenterende notaris of er betreffende de woningen een postinterventiedossier werd opgesteld, verklaart de eigenaar dat er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van tijdelijke of mobiele werkplaatsen van 25 januari 2001.

Conformiteitsattest elektriciteit

Begijnhof 20 en 31:

Overeenkomstig processen-verbaal opgesteld door Vinçotte op 8 april 2024 voor wat Begijnhof 20 betreft, en door Atecon op 8 februari 2024 voldoen de installaties van deze woningen **NIET** aan de voorschriften van het Reglement.

De respectieve erfpachters zullen een origineel analogo of digitaal exemplaar van dit proces-verbaal ontvangen vanwege de eigenaar na de toewijs.

De erfpachter dient **binnen het jaar na de datum van de keuring**, op zijn kosten, door zelfde organisme te laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.

In hoofde van de eigenaar bestaat er geen enkele verplichting om de elektrische installatie in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het KB en zijn Reglement, zodat deze kosten alsmede deze van de herkeuring integraal ten laste van de erfpachter vallen.

De erfpachter is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

Begijnhof 75:

Overeenkomstig een proces-verbaal opgesteld door AIB Vinçotte op 6 mei 2003 **voldoet** de installatie aan de voorschriften van het Reglement.

De koper zal een origineel analogo of digitaal exemplaar van dit proces-verbaal ontvangen vanwege de eigenaar na de toewijs.

Deze installatie dient 25 jaar na voormelde keuringsdatum opnieuw gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van het Reglement.

Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat van de woning, **Begijnhof 20** werd opgemaakt op 27 maart 2024 en heeft als nummer 20240327-0003192525-RES-1.

Het energieprestatiecertificaat van de woning, **Begijnhof 31** werd opgemaakt op 6 februari 2024 en heeft als nummer 20240206-0003134149-RES-1.

Het energieprestatiecertificaat van de woning, **Begijnhof 75** werd opgemaakt op 30 juli 2022 en heeft als nummer 20220730-0002648218-RES-1.

De eigenaar zal na de toewijs het originele analoge of digitale certificaat overhandigen aan de erfpachter.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- a) voor Begijnhof 20: vijftigduizend euro (€ 55.000,00);
- b) voor Begijnhof 31: zesduizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00);
- c) voor Begijnhof 75: vijftigduizend euro (€ 55.000,00).

Plaats, dag en uur van de zitting

De zitting ligt vast op maandag 21 oktober 2024 om 17.00 uur ter plaatse te 2300 Turnhout, Kempenlaan 2 (gelijkvloers).

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat erfpachter kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10.00 tot 12.00 uur, en dit vanaf zaterdag 21 september 2024 tot en met zaterdag 19 oktober 2024.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogsteieder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij kan een minimum bod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de

koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bieder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de weerhouden bieder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1%), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bidder. Deze premie bedraagt één procent (1%) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 17. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco

geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%).

Zij bedraagt :

- 31,45% voor prijzen boven €30.000,00 tot en met €40.000,00;
- 27,70% voor prijzen boven €40.000,00 tot en met €50.000,00;
- 24,15% voor prijzen boven €50.000,00 tot en met €60.000,00;
- 23,10% voor prijzen boven €60.000,00 tot en met €70.000,00;
- 22,55% voor prijzen boven €70.000,00 tot en met €80.000,00;
- 21,55% voor prijzen boven €80.000,00 tot en met €90.000,00;
- 21,05% voor prijzen boven €90.000,00 tot en met €100.000,00;
- 20,50% voor prijzen boven €100.000,00 tot en met €110.000,00;
- 20,25% voor prijzen boven €110.000,00 tot en met €125.000,00;
- 19,45% voor prijzen boven €125.000,00 tot en met €150.000,00;
- 19,20% voor prijzen boven €150.000,00 tot en met €175.000,00;
- 18,70% voor prijzen boven €175.000,00 tot en met €200.000,00;
- 17,90% voor prijzen boven €200.000,00 tot en met €225.000,00;
- 17,40% voor prijzen boven €225.000,00 tot en met €250.000,00;
- 16,90% voor prijzen boven €250.000,00 tot en met €275.000,00;
- 16,65% voor prijzen boven €275.000,00 tot en met €300.000,00;
- 16,15% voor prijzen boven €300.000,00 tot en met €325.000,00;
- 15,90% voor prijzen boven €325.000,00 tot en met €375.000,00;
- 15,65% voor prijzen boven €375.000,00 tot en met €400.000,00;
- 15,40% voor prijzen boven €400.000,00 tot en met €425.000,00;
- 15,10% voor prijzen boven €425.000,00 tot en met €500.000,00;
- 14,90% voor prijzen boven €500.000,00 tot en met €550.000,00;
- 14,65% voor prijzen boven €550.000,00 tot en met €600.000,00;
- 14,40% voor prijzen boven €600.000,00 tot en met €750.000,00;
- 14,14% voor prijzen boven €750.000,00.

Voor prijzen tot en met €30.000,00 is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan 31,00%.

De voormelde percentages dienen telkens verminderd te worden met 7% aangezien de erfpacht onderworpen is aan het tarief van 5% registratierechten.

Bovendien wordt met "prijzen" bedoeld: de som van de verschuldigde canon over de periode van 33 jaar + het bedrag van het geboden instaprecht + 5%.

Het totaal van deze som vormt aldus de basis waarop het voormelde percentage dient berekend te worden.

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandeverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of

vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Schuldvergelijking

Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Hervering bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper

bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen,

beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De efpachter: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, de medewerkers van ondergetekende notaris.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te

verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers, toewijzingen en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen geheel of gedeeltelijk in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in

de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld. Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

Bevestiging identiteit.

De notaris bevestigt dat hij de identiteit van de comparanten kon vaststellen aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met vermelding in deze akte.

Recht op geschriften.

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

MELDING VAN artikel 9 van de ORGANIEKE WET NOTARIAAT:

De comparanten erkennen dat hen door de notaris(sen) 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 hebben, elk voor zich, verklaard dat de notaris(sen) hen heeft (hebben) ingelicht over alle rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige rechtshandeling en aanvaarden alle bedingen opgenomen in deze akte als evenwichtig.

TOELICHTING:

- De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlijden dezer.
- Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
- De gehele akte en de bijlage(n) werden door instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Bijlagen:

De volgende stukken worden aan onderhavig proces-verbaal gehecht om er samen mee geregistreerd te worden:

- de bouwfysische nota's van alle kopen.
- het reglement van inwendige orde.

De partijen verklaren dat de "aangehechte" stukken integraal deel uitmaken van deze akte om er samen mee uitvoerbaar te zijn.

Zij bevestigen volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van de aangehechte stukken door de voorlezing (zo materieel mogelijk) en toelichting ervan, en deze te aanvaarden.

Deze bijlagen zullen – na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht om er samen mee geregistreerd te worden.

Wordt ten administratieve titel bij onderhavig proces-verbaal "gevoegd":

Het eensluitend afschrift van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn in haar zitting van \$.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt te Turnhout op mijn kantoor op datum als voormeld.

Na vervulling van al wat voorafgaat tekenen partijen met mij notaris ter plaatse te Turnhout, Campus Blairon 200.